

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	10
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	11
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	23
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	24
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	96
----------------------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	98
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente -	100
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	102

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	103
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	104

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2010
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	145.383
Preferenciais	0
Total	145.383
Em Tesouraria	
Ordinárias	51
Preferenciais	0
Total	51

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	1.960.519	1.586.286	1.003.848
1.01	Ativo Circulante	161.409	403.749	42.675
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	138.461	335.341	4.441
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.453	10.000	30.274
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	0	30.274
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	0	30.274
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	11.453	10.000	0
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	11.453	10.000	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.208	6.332	5.928
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.208	6.332	5.928
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.287	52.076	2.032
1.01.08.03	Outros	1.287	52.076	2.032
1.01.08.03.01	Créditos diversos	1.287	1.110	2.032
1.01.08.03.02	Reembolso de Participação Societária	0	50.966	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.799.110	1.182.537	961.173
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	281.469	236.436	236.170
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	268.734	222.849	218.313
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	217.328	152.526	178.671
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	51.406	70.323	39.642
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	12.735	13.587	17.857
1.02.01.09.03	Adiantamento p/ futuro aumento de capital	12.538	13.521	17.837
1.02.01.09.04	Outras contas a receber	197	66	20
1.02.02	Investimentos	1.489.071	913.234	680.514
1.02.02.01	Participações Societárias	1.489.071	913.234	680.514
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.489.071	913.234	680.514
1.02.03	Imobilizado	6.971	5.249	4.188
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.971	5.249	4.188
1.02.04	Intangível	21.599	27.618	40.301

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1.02.04.01	Intangíveis	21.599	27.618	40.301

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	1.960.519	1.586.286	1.003.848
2.01	Passivo Circulante	443.302	357.504	139.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.144	3.892	5.217
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.144	3.892	5.217
2.01.02	Fornecedores	435	2.620	1.080
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	435	2.620	1.080
2.01.03	Obrigações Fiscais	368	2	558
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	233.977	193.361	49.880
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	134.748	173.951	49.880
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	134.748	173.951	49.880
2.01.04.02	Debêntures	99.229	19.410	0
2.01.05	Outras Obrigações	201.378	157.629	82.373
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	153.695	131.209	64.334
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	149.138	128.747	62.159
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.557	2.462	2.175
2.01.05.02	Outros	47.683	26.420	18.039
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	47.512	26.252	17.878
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	171	168	161
2.02	Passivo Não Circulante	479.616	348.307	69.913
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	475.213	345.984	68.728
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	223.310	170.384	68.728
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	223.310	170.384	68.728
2.02.01.02	Debêntures	251.903	175.600	0
2.02.02	Outras Obrigações	4.403	2.323	1.185
2.02.02.02	Outros	4.403	2.323	1.185
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	4.403	2.323	1.185
2.03	Patrimônio Líquido	1.037.601	880.475	794.827
2.03.01	Capital Social Realizado	668.858	668.858	668.858

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.03.02	Reservas de Capital	8.620	4.375	2.210
2.03.04	Reservas de Lucros	360.123	207.242	123.759
2.03.04.01	Reserva Legal	21.402	11.400	5.873
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-456	-801	0
2.03.04.10	Reservas para expansão	339.177	196.643	117.886

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	233.145	105.616	68.627
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-78.048	-57.354	-49.069
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-63.955	-49.700	-42.168
3.04.02.02	Honorários da administração	-14.093	-7.654	-6.901
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-7.479	7.343	26.446
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	318.672	155.627	91.250
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	233.145	105.616	68.627
3.06	Resultado Financeiro	-33.097	4.920	6.649
3.06.01	Receitas Financeiras	34.247	17.761	9.132
3.06.02	Despesas Financeiras	-67.344	-12.841	-2.483
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	200.048	110.536	75.276
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	200.048	110.536	75.276
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	200.048	110.536	75.276
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,376	0,76061	0,51759

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
4.01	Lucro Líquido do Período	200.048	110.536	75.276
4.03	Resultado Abrangente do Período	200.048	110.536	75.276

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.773	41.399	-28.429
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-37.202	-14.388	-4.578
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	200.048	110.536	75.276
6.01.01.02	Depreciação	1.100	1.688	1.182
6.01.01.03	Amortização ágios e deságios (Líquido)	7.383	4.421	2.761
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-318.672	-155.627	-91.250
6.01.01.05	Remuneração baseada em ações	4.860	2.490	1.543
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	64.563	22.104	5.910
6.01.01.07	Baixa de imobilizado / Intangível	3.516	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	26.429	55.787	-23.851
6.01.02.01	Títulos mantidos até o vencimento	-1.453	-10.000	0
6.01.02.02	Créditos Diversos	-177	922	0
6.01.02.03	Despesas pagas antecipadamente	0	0	10
6.01.02.04	Impostos a Recuperar	-3.876	-404	-1.588
6.01.02.05	Outras contas a receber	50.835	-2.189	-950
6.01.02.06	Partes relacionadas	-45.885	-4.536	-47.440
6.01.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	983	4.316	-14.562
6.01.02.08	Fornecedores	-2.185	1.540	483
6.01.02.09	Impostos, contribuições e salários	3.618	-1.881	2.946
6.01.02.10	Partes relacionadas	22.486	66.875	38.004
6.01.02.11	Outras contas a pagar	2.083	1.144	-754
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-234.355	-120.403	-86.653
6.02.01	Intangível	-4.880	-14.300	-4.697
6.02.02	Compras de imobilizado	-2.822	-2.430	-1.287
6.02.03	Aumento dos investimentos	-226.653	-103.673	-55.915
6.02.04	Efeito ajustes decorrentes Lei 11.638/07	0	0	-24.754
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	48.248	379.630	104.954
6.03.01	Distribuição de dividendos	-26.252	-17.878	-7.721

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.03.02	Ações em tesouraria	-638	-801	0
6.03.03	Programa pagamento ações - Stock Options	368	-325	0
6.03.04	Captações dos empréstimos	349.708	486.173	115.589
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-274.938	-87.539	-2.914
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-196.880	300.626	-10.128
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	335.341	34.715	44.843
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	138.461	335.341	34.715

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	668.858	4.375	207.242	0	0	880.475
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	4.375	207.242	0	0	880.475
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.245	345	-47.512	0	99.612
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-638	0	0	-638
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-47.512	0	95.022
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	4.860	0	0	0	4.860
5.04.09	Programa pagam. em ações - Stock Options	0	-615	983	0	0	368
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	200.048	0	200.048
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	200.048	0	200.048
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	152.536	-152.536	0	-142.534
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	-142.534
5.06.04	Reserva Legal	0	0	10.002	-10.002	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	142.534	-142.534	0	0
5.07	Saldos Finais	668.858	8.620	360.123	0	0	1.037.601

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	668.858	2.210	123.759	0	0	794.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	2.210	123.759	0	0	794.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.165	-801	-26.252	0	-24.888
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	-1.149	0	0	-1.149
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-26.252	0	-26.252
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	2.490	0	0	0	2.490
5.04.09	Programa pagam. em ações - Stock Options	0	-325	348	0	0	23
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	110.536	0	110.536
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.536	0	110.536
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	84.284	-84.284	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	5.527	-5.527	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	78.757	-78.757	0	0
5.07	Saldos Finais	668.858	4.375	207.242	0	0	880.475

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	668.858	0	91.783	0	0	760.641
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	667	0	-25.422	0	-24.755
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	667	91.783	-25.422	0	735.886
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-17.878	0	-17.878
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-17.878	0	-17.878
5.05	Resultado Abrangente Total	0	1.543	0	75.276	0	76.819
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	75.276	0	75.276
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	1.543	0	0	0	1.543
5.05.03.02	Outros	0	1.543	0	0	0	1.543
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	31.976	-31.976	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	3.763	-3.763	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	28.213	-28.213	0	0
5.07	Saldos Finais	668.858	2.210	123.759	0	0	794.827

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	0	11.639	67.236
7.01.02	Outras Receitas	0	11.639	67.236
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.385	-25.649	-69.568
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.766	-12.037	-10.415
7.02.04	Outros	-22.619	-13.612	-59.153
7.03	Valor Adicionado Bruto	-30.385	-14.010	-2.332
7.04	Retenções	-8.483	-1.688	-1.182
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.483	-1.688	-1.182
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-38.868	-15.698	-3.514
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	352.919	173.388	100.382
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	318.672	155.627	91.250
7.06.02	Receitas Financeiras	34.247	17.761	9.132
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	314.051	157.690	96.868
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	314.051	157.690	96.868
7.08.01	Pessoal	38.623	23.815	14.927
7.08.01.01	Remuneração Direta	32.050	19.288	13.108
7.08.01.02	Benefícios	5.661	3.536	1.302
7.08.01.03	F.G.T.S.	912	991	517
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.447	5.972	2.081
7.08.02.01	Federais	4.447	5.972	2.081
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	70.933	17.367	4.584
7.08.03.01	Juros	67.344	12.841	2.483
7.08.03.02	Aluguéis	3.589	4.526	2.101
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	200.048	110.536	75.276
7.08.04.02	Dividendos	47.512	26.252	17.878
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	152.536	84.284	57.398

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	3.135.070	2.248.435	1.455.345
1.01	Ativo Circulante	1.901.013	1.504.268	850.623
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	278.124	409.917	27.396
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.453	10.000	43.666
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	0	43.666
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	0	43.666
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	11.453	10.000	0
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	11.453	10.000	0
1.01.03	Contas a Receber	928.150	543.999	278.420
1.01.03.01	Clientes	928.150	543.999	278.420
1.01.04	Estoques	587.430	417.587	449.521
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.151	9.226	8.510
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.151	9.226	8.510
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.433	6.180	2.779
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	76.272	107.359	40.331
1.01.08.03	Outros	76.272	107.359	40.331
1.01.08.03.01	Créditos diversos	76.272	56.393	40.331
1.01.08.03.02	Reembolso de Participação Societária	0	50.966	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.234.057	744.167	604.722
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.176.363	687.295	527.837
1.02.01.03	Contas a Receber	634.691	293.732	233.591
1.02.01.03.01	Clientes	624.375	287.106	222.485
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	10.316	6.626	11.106
1.02.01.04	Estoques	460.976	294.562	235.163
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	80.696	99.001	59.083
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	11.527	21.832	14.263
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	0	0	4.453
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	69.169	77.169	40.367

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1.02.03	Imobilizado	36.022	29.207	36.288
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	36.022	29.207	36.288
1.02.04	Intangível	21.672	27.665	40.597
1.02.04.01	Intangíveis	21.672	27.665	40.597

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	3.135.070	2.248.435	1.455.345
2.01	Passivo Circulante	856.221	626.590	259.228
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.043	10.373	8.612
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	22.043	10.373	8.612
2.01.02	Fornecedores	51.127	37.841	13.283
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	51.127	37.841	13.283
2.01.03	Obrigações Fiscais	73.065	39.742	5.884
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	73.065	39.742	5.884
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.093	3.371	2.247
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	61.057	33.724	0
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	6.915	2.647	3.637
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	497.396	373.454	108.270
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	398.167	354.044	108.270
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	398.167	354.044	108.270
2.01.04.02	Debêntures	99.229	19.410	0
2.01.05	Outras Obrigações	212.590	165.180	123.179
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	24.042	25.573	16.209
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	24.042	25.573	16.209
2.01.05.02	Outros	188.548	139.607	106.970
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	47.512	26.252	17.878
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	70.539	39.147	20.027
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	40.513	46.676	38.405
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	25.407	25.407	26.108
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	4.577	2.125	4.552
2.02	Passivo Não Circulante	1.083.465	638.734	333.736
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	801.541	525.793	173.156
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	549.638	350.193	173.156
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	549.638	350.193	173.156

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.02.01.02	Debêntures	251.903	175.600	0
2.02.02	Outras Obrigações	230.239	88.264	122.021
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	20.909	6.642	5.728
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	20.909	6.642	5.728
2.02.02.02	Outros	209.330	81.622	116.293
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	130.990	24.365	27.563
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	78.340	57.257	82.720
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	0	0	6.010
2.02.03	Tributos Diferidos	41.074	17.798	33.357
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	41.074	17.798	33.357
2.02.04	Provisões	10.611	6.879	5.202
2.02.04.02	Outras Provisões	10.611	6.879	5.202
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	8.033	4.604	3.182
2.02.04.02.04	Provisão para contingência	2.578	2.275	2.020
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.195.384	983.111	862.381
2.03.01	Capital Social Realizado	668.858	668.858	668.858
2.03.02	Reservas de Capital	347.341	200.217	120.096
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-456	-801	0
2.03.02.07	Reservas para expansão	339.177	196.643	117.886
2.03.02.08	Reserva de Capital	8.620	4.375	2.210
2.03.04	Reservas de Lucros	21.402	11.400	5.873
2.03.04.01	Reserva Legal	21.402	11.400	5.873
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	157.783	102.636	67.554

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.415.218	737.197	514.069
3.01.01	Receita de imóveis vendidos	1.398.800	727.084	496.801
3.01.02	Receita de serviços prestados	16.418	10.113	17.268
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.002.127	-488.685	-341.123
3.02.01	Deduções da Receita Bruta	-50.827	-26.489	-20.856
3.02.02	Custo dos imóveis vendidos	-949.111	-457.928	-305.854
3.02.03	Custo dos serviços prestados	-2.189	-4.268	-14.413
3.03	Resultado Bruto	413.091	248.512	172.946
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-200.062	-138.915	-117.219
3.04.01	Despesas com Vendas	-66.920	-47.641	-60.738
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-97.243	-77.999	-72.347
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-82.507	-69.899	-65.199
3.04.02.02	Honorários da administração	-14.736	-8.100	-7.148
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-7.818	8.668	24.279
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-28.081	-21.943	-8.413
3.04.05.01	Part. de acionistas Não Controladores	-28.081	-21.943	-8.413
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	213.029	109.597	55.727
3.06	Resultado Financeiro	29.741	23.258	38.024
3.06.01	Receitas Financeiras	61.416	36.530	54.271
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.675	-13.272	-16.247
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	242.770	132.855	93.751
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-42.722	-22.319	-18.475
3.08.01	Corrente	-23.293	-15.016	-13.021
3.08.02	Diferido	-19.429	-7.303	-5.454
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	200.048	110.536	75.276
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	200.048	110.536	75.276
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	200.048	110.536	75.276
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,376	0,76061	0,51759

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	228.129	132.479	83.689
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	228.129	132.479	83.689
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	200.048	110.536	75.276
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	28.081	21.943	8.413

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-331.331	-173.086	-107.844
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	398.446	202.046	117.097
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	200.048	110.536	75.276
6.01.01.02	Depreciação	12.819	14.837	4.465
6.01.01.03	Amortização ágios e deságios (líquido)	7.416	4.533	2.507
6.01.01.04	Remuneração baseada em ações	4.860	2.490	1.543
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros líquidos	114.210	38.698	18.767
6.01.01.06	Imp. renda e contrib. social diferidos	19.429	7.303	5.454
6.01.01.07	Provisão para contingências	303	255	158
6.01.01.08	Provisão para garantias	3.429	1.451	514
6.01.01.09	Participações minoritárias	28.081	21.943	8.413
6.01.01.10	Baixa de imobilizado / Intangível	7.851	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-729.777	-375.132	-224.941
6.01.02.01	Contas a receber	-721.420	-330.199	-179.528
6.01.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	-1.453	-10.000	0
6.01.02.03	Créditos diversos	-19.879	-15.049	0
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	-305.745	-27.465	-105.846
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	747	-3.401	32.694
6.01.02.06	Impostos a recuperar	-4.925	-716	-843
6.01.02.07	Outras contas a receber	47.276	1.324	-8.170
6.01.02.08	Partes relacionadas	8.000	-32.349	-33.854
6.01.02.09	Participações em consórcios	10.305	-7.569	-1.748
6.01.02.10	Fornecedores	13.286	24.558	-4
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	15.938	771	5.455
6.01.02.12	Imp. de renda e contrib. social correntes	1.722	1.124	-548
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	138.017	15.922	25.730
6.01.02.14	Partes relacionadas	-1.531	9.364	11.562
6.01.02.15	Participações em consórcios	14.267	914	-820

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01.02.16	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14.920	-17.192	-10.848
6.01.02.17	Imposto sobre vendas diferidas	31.180	10.862	6.114
6.01.02.18	Investidores minoritários	27.066	13.139	40.319
6.01.02.19	Aquisições de participações societárias	0	-701	2.882
6.01.02.20	Outras contas a pagar	2.452	-8.469	-7.488
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-28.728	-48.180	-67.826
6.02.01	Intangível	-4.933	-14.171	-4.847
6.02.02	Compras de imobilizado	-23.795	-7.429	-35.720
6.02.03	Aumento dos investimentos	0	-26.580	-2.505
6.02.04	Efeito ajustes decorrentes Lei 11.638/07	0	0	-24.754
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	228.266	560.121	175.681
6.03.01	Distribuição de dividendos	-26.252	-17.878	-7.721
6.03.02	Ações em tesouraria	-638	-801	0
6.03.03	Programa pagamento ações - Stock Options	368	-325	0
6.03.04	Captações de empréstimos	746.629	759.916	298.025
6.03.05	Amortizações de empréstimos	-491.841	-180.791	-114.623
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-131.793	338.855	11
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	409.917	71.062	71.051
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	278.124	409.917	71.062

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	668.858	4.375	207.242	0	0	880.475	102.636	983.111
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	4.375	207.242	0	0	880.475	102.636	983.111
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.245	345	-47.512	0	99.612	0	99.612
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-638	0	0	-638	0	-638
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-47.512	0	95.022	0	95.022
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	4.860	0	0	0	4.860	0	4.860
5.04.09	Programa pagam. em ações - Stock Options	0	-615	983	0	0	368	0	368
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	200.048	0	200.048	28.081	228.129
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	200.048	0	200.048	28.081	228.129
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	152.536	-152.536	0	-142.534	27.066	-115.468
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	-142.534	0	-142.534
5.06.04	Reserva Legal	0	0	10.002	-10.002	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	142.534	-142.534	0	0	0	0
5.06.06	Participação de minoritários em controladas	0	0	0	0	0	0	27.066	27.066
5.07	Saldos Finais	668.858	8.620	360.123	0	0	1.037.601	157.783	1.195.384

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	668.858	2.210	123.759	0	0	794.827	67.554	862.381
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	2.210	123.759	0	0	794.827	67.554	862.381
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.165	-801	-26.252	0	-24.888	0	-24.888
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	-1.149	0	0	-1.149	0	-1.149
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-26.252	0	-26.252	0	-26.252
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	2.490	0	0	0	2.490	0	2.490
5.04.09	Programa pagam. em ações - Stock Options	0	-325	348	0	0	23	0	23
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	110.536	0	110.536	21.943	132.479
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.536	0	110.536	21.943	132.479
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	84.284	-84.284	0	0	13.139	13.139
5.06.04	Reserva Legal	0	0	5.527	-5.527	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	78.757	-78.757	0	0	0	0
5.06.06	Participação de minoritários em controladas	0	0	0	0	0	0	13.139	13.139
5.07	Saldos Finais	668.858	4.375	207.242	0	0	880.475	102.636	983.111

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	668.858	0	91.783	0	0	760.641	18.822	779.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	667	0	-25.422	0	-24.755	0	-24.755
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	667	91.783	-25.422	0	735.886	18.822	754.708
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-17.878	0	-17.878	0	-17.878
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-17.878	0	-17.878	0	-17.878
5.05	Resultado Abrangente Total	0	1.543	0	75.276	0	76.819	8.413	85.232
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	75.276	0	75.276	8.413	83.689
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	1.543	0	0	0	1.543	0	1.543
5.05.03.02	Outros	0	1.543	0	0	0	1.543	0	1.543
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	31.976	-31.976	0	0	40.319	40.319
5.06.04	Reserva Legal	0	0	3.763	-3.763	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	28.213	-28.213	0	0	0	0
5.06.06	Participação de minoritários em controladas	0	0	0	0	0	0	40.319	40.319
5.07	Saldos Finais	668.858	2.210	123.759	0	0	794.827	67.554	862.381

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	1.420.842	753.113	580.838
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.415.651	737.928	514.069
7.01.02	Outras Receitas	5.624	15.916	67.844
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-433	-731	-1.075
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.052.284	-534.704	-458.709
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-951.300	-462.196	-320.267
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.063	-15.901	-15.804
7.02.04	Outros	-90.921	-56.607	-122.638
7.03	Valor Adicionado Bruto	368.558	218.409	122.129
7.04	Retenções	-20.235	-14.837	-4.465
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.235	-14.837	-4.465
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	348.323	203.572	117.664
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	61.416	36.530	54.271
7.06.02	Receitas Financeiras	61.416	36.530	54.271
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	409.739	240.102	171.935
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	409.739	240.102	171.935
7.08.01	Pessoal	42.675	31.110	24.377
7.08.01.01	Remuneração Direta	35.414	25.928	20.217
7.08.01.02	Benefícios	6.160	3.807	2.840
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.101	1.375	1.320
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	100.192	56.348	43.933
7.08.02.01	Federais	99.728	55.889	43.332
7.08.02.03	Municipais	464	459	601
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	38.743	20.165	19.936
7.08.03.01	Juros	31.675	13.272	16.247
7.08.03.02	Aluguéis	7.068	6.893	3.689
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	228.129	132.479	83.689
7.08.04.02	Dividendos	47.512	26.252	17.878

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	152.536	84.284	57.398
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	28.081	21.943	8.413



TECNISA S.A.
Companhia Aberta - CNPJ nº 08.065.557/0001-12
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Mensagem da Administração

Prezados Acionistas,

O ano de 2010 foi marcado pela retomada do nosso crescimento, após um 2009 que exigiu redução no nível de atividade em função da crise global.

Tanto nos aspectos operacionais como financeiros, batemos sucessivos recordes. Lançamos empreendimentos com potencial valor geral de vendas (VGV) de R\$ 2.054,0 mil (parcela Tecnisa), acima do *guidance* comprometido com o mercado (R\$ 2,0 bilhões), vendemos R\$1.511,0 mil, um crescimento de 66% em relação a 2009 e registramos um resultado positivo de R\$ 200,0 milhões, um aumento de 81% quando comparado com o ano anterior.

Este desempenho confirma nosso compromisso de crescer criando valor para nossos acionistas, sempre com foco na rentabilidade e qualidade de cada empreendimento. Continuamos entre as empresas mais rentáveis do setor, pelos critérios de margens bruta e líquida e retorno sobre o patrimônio líquido. Ainda, esse desempenho foi alcançado dentro dos nossos elevados padrões de relacionamento com cliente e de qualidade de nossos produtos.

Alinhado com nosso foco em rentabilidade e qualidade, avançamos na execução de nossa estratégia com o lançamento da linha Tecnisa Flex - empreendimentos de valor unitários entre R\$ 90,0 mil e R\$ 250,0 mil e ampliamos nossa presença para 26 cidades, em sete estados.

Destacamos entre os lançamentos do ano o maior empreendimento já promovido pela Tecnisa, o Taguá Life Center, com VGV de R\$ 380,0 milhões, que foi quase todo vendido durante seu lançamento. A expansão para Brasília é um exemplo de execução bem sucedida de nossa estratégia.

Outro destaque foi nossa estratégia financeira. Realizamos nosso crescimento através de endividamento retomado no final de 2009, com a avaliação de que o custo do capital próprio (*equity*) estava demasiadamente alto. Atingido o crescimento proposto com o *fundng* de terceiros, realizamos uma bem sucedida oferta de ações no início de 2011, com forte aceitação no mercado local, inclusive de pessoas físicas, além de atrair novos investidores internacionais.

Dentre as inúmeras premiações recebidas, destacamos que pelo sétimo ano consecutivo conquistamos o prêmio Consumidor Moderno, pelas melhores práticas em atendimento. Ainda, conquistamos o mais importante prêmio do setor, o Master Imobiliário, na categoria Marketing. Finalmente, fomos reconhecidos como uma das vinte empresas mais inovadoras do Brasil segundo a revista Época Negócios e a consultoria A.T. Kearney.

Com isto estamos preparados para uma nova etapa de crescimento, aproveitando o ciclo positivo da economia brasileira e do setor imobiliário. Estamos confiantes de que a demanda no setor continuará forte por muitos anos, impulsionada pelo dinamismo da economia brasileira, pelo crescimento da renda real do trabalhador e da classe média e pelo aumento do nível de emprego.

E continuaremos crescendo com foco em rentabilidade e qualidade.

A Administração

Resultados

Desempenho Operacional

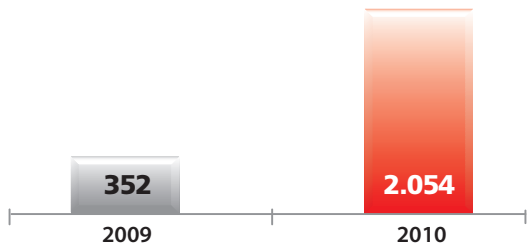
Lançamentos

Lançamos no ano R\$ 2,4 bilhões, sendo R\$ 2,1 bilhões relativos à nossa parte, o que representou um crescimento de 5,8 vezes na comparação com o ano de 2009. O elevado volume de lançamentos ocorreu principalmente no segundo semestre do ano, quando os terrenos comprados pós-retomada do crédito começaram a ser aprovados.

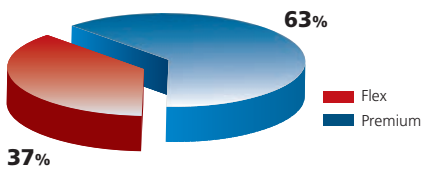
A nova linha Tecnisa Flex completou o seu 1º ano de existência respondendo por 33% dos lançamentos e os estados fora de São Paulo representaram 35% dos lançamentos.

Conforme divulgado no fato relevante de 14 de março, planejamos lançar R\$ 5 bilhões no biênio 2011-2012, sendo R\$ 2,2 bilhões no 1º ano, meta que consideramos adequada face ao perfil do nosso banco de terrenos e ao recursos captados na oferta de ações realizada no início de 2011.

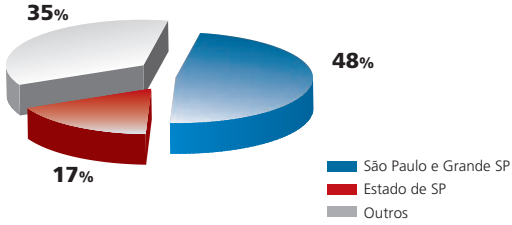
LANÇAMENTOS (R\$ milhões)



LINHA DE PRODUTO



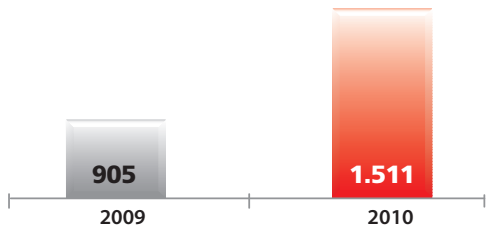
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS LANÇAMENTOS



Vendas

No ano de 2010 as nossas vendas foram de aproximadamente R\$ 1,7 bilhão, sendo R\$ 1,5 bilhão relativos à parcela Tecnisa, valor 67% superior ao apresentado no fechamento do ano anterior. Esse desempenho reflete a boa velocidade de vendas alcançada pela companhia no ano, mantendo o foco da nossa gestão comercial na rentabilidade dos empreendimentos. O gráfico abaixo mostra o desempenho de vendas da Tecnisa nos anos de 2009 e 2010.

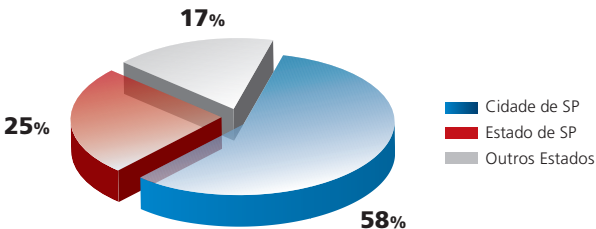
VENDAS CONTRATADAS (R\$ mil)



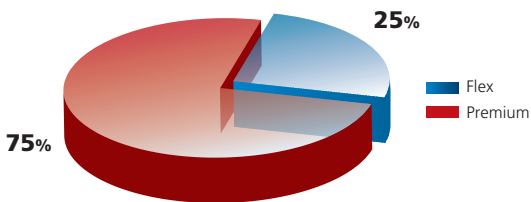
Banco de Terrenos

Encerramos o ano de 2010 com um banco de terrenos de aproximadamente R\$ 10,0 bilhões, sendo R\$ 7,9 bilhões referentes à nossa parte. Desde o final do ano de 2009, com a melhoria do mercado de crédito, e principalmente após as captações que realizamos ao longo de 2010, intensificamos a aquisição de terrenos. A maior parte dessas aquisições tem sido direcionada à plataforma Tecnisa Flex, que será responsável por 50% de todo o volume de lançamentos nos próximos 3 anos. De forma geral, os novos terrenos vêm equilibrando melhor nosso banco de terrenos quanto à sua maturação (novos projetos são menores e com ciclo mais curto) e nos dão uma maior diversificação geográfica, além de balancear nossa presença quanto aos segmentos de renda. Abaixo demonstramos a abertura de nosso banco de terrenos por segmento de renda e por região geográfica:

ABERTURA POR POSIÇÃO GEOGRÁFICA



ABERTURA POR SEGMENTO DE MERCADO



Comentário Sobre a Conjuntura Econômica e o Setor Imobiliário

O ano de 2010 foi marcado pela recuperação da atividade econômica no Brasil, cujo PIB cresceu 7,5% no ano, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Este desempenho positivo ocorreu apesar de algumas crises pontuais na economia de alguns países europeus (Grécia, Espanha, Irlanda, por exemplo) e com o início de alguns conflitos em regimes totalitários no Oriente Médio.

A taxa de desemprego, um dos principais indicadores que impactam o setor imobiliário, foi reduzida de 8,1% no final de 2009 para 6,7% no final de 2010 e, segundo o IBGE, Banco Central do Brasil (BACEN) e Fundação Getúlio Vargas (FGV), esse número deve cair para próximo de 6,0% no final desse ano.

Em relação ao crédito imobiliário, segundo dados do BACEN, em 2010 mais de 420 mil unidades foram financiadas com recursos oriundos do SBPE (incluindo construção e clientes) totalizando mais de R\$ 56 bilhões, um crescimento de 65%, conforme o quadro abaixo.

Se comparado ao ano de 2005, esse valor é quase 12 vezes maior, de acordo com a mesma fonte.

Período	Unidades Financiadas			Montante Financiado (R\$ milhões)		
	2009	2010	Cresc.(%)	2009	2010	Cresc.(%)
Jan	17.660	22.894	30%	1.892,5	2.875,6	52%
Fev	16.523	24.733	50%	1.724,5	2.988,6	73%
Mar	21.447	28.912	35%	2.254,3	4.114,1	82%
Abr	22.750	37.537	65%	2.351,5	4.347,1	85%
Mai	19.727	32.759	66%	2.267,9	4.249,9	87%
Jun	25.774	40.806	58%	2.958,0	5.265,7	78%
Jul	25.649	39.673	55%	2.941,0	5.085,0	73%
Ago	29.641	36.366	23%	3.181,7	5.092,4	60%
Set	30.286	40.616	34%	3.604,6	5.396,7	50%
Out	29.076	38.054	31%	3.376,5	5.468,7	62%
Nov	32.459	35.578	10%	3.635,0	5.152,7	42%
Dez	31.688	43.458	37%	3.829,4	6.161,2	61%
Total	302.680	421.386	39%	34.017,0	56.197,6	65%

Além dos citados acima, há ainda alguns outros indicadores que consideramos importantes para projetarmos a demanda por habitações no longo prazo, tais como:

(i) **Taxa de crescimento da população:** O crescimento da população e a formação de novas famílias refletem um aumento na demanda por habitações. Segundo estudo elaborado pela FGV e Ernst&Young, o número de famílias brasileiras em 2007 era de 60,3 milhões, com uma população de 187,6 milhões. Estima-se que, em 2030, o número de famílias atinja 95,5 milhões, correspondendo a 233,6 milhões de pessoas. Este crescimento corresponde a uma formação média anual de aproximadamente 1,5 milhão de novas famílias.

(ii) **Parcela de jovens na população:** O percentual de jovens (15 a 29 anos) na população brasileira é bastante elevado. Em 2007, aproximadamente 51 milhões de pessoas se encontravam nessa faixa de idade, o que representava 27,3% da população de acordo com o IBGE. À medida que a parcela jovem da população envelhece, há um aumento da demanda por moradias. Em 2030, o Brasil deverá ter aproximadamente 38,4% de sua população com idade entre 25 e 49 anos, segundo dados do IBGE. A Companhia acredita que o envelhecimento da população deva gerar uma alta demanda por novos imóveis.

(iii) **Número médio de pessoas por moradia:** O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no país, tendo atingido, em 2007, 3,4 pessoas por domicílio particular. A expectativa, de acordo com estudo da FGV/Ernst&Young, é de que o número de pessoas por moradia, em 2030, caia para 2,5, fazendo com que a demanda por novas moradias aumente a uma taxa maior que a do crescimento populacional simples.

(iv) **Expansão da renda familiar:** A recente estabilidade macroeconômica do Brasil teve um impacto positivo sobre vários indicadores socioeconômicos, resultando na diminuição da desigualdade social e no aumento do poder de compra. De acordo o índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos sócio-econômicos, o Brasil apresentou um índice de 0,556 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2007, um dos mais baixos registrados na história brasileira. Para comparação, em 1993 o Brasil apresentou um índice GINI de 0,604.

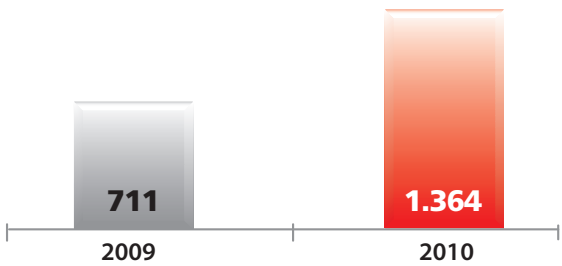
Desempenho Econômico-Financeiro

Todas as análises e comparações serão feitas de acordo com a legislação vigente.

Receita Operacional Líquida

Nossa **Receita Operacional Líquida** foi de R\$ 1,36 bilhão no ano, valor 92% superior ao mesmo período do ano passado, resultado do maior número de lançamentos e vendas. Destacamos o desempenho do segmento Flex, que possui um ciclo mais rápido, aumentando assim o reconhecimento de receita contábil. O efeito de ajuste a valor presente reduziu nossa receita em R\$ 0,3 milhão em 2010.

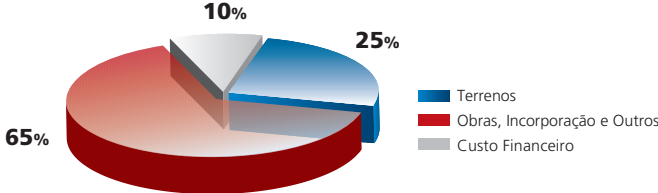
RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões)



Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados

Em 2010, o **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** foi de R\$ 951,3 milhões, sendo 107% superior ao ano de 2009. Esse aumento foi causado principalmente pelo maior reconhecimento de receita e pela maior evolução das obras. Quando expresso como percentual da Receita Operacional Líquida, nossos custos aumentaram de 65,0% em 2009 para 69,7% em 2010, reflexo da maior incidência de despesas financeiras e provisões alocadas no custo (R\$ 89,1 milhões no ano versus R\$ 27,0 milhões em 2009) e também pelo aumento de projetos realizados através de permutas.

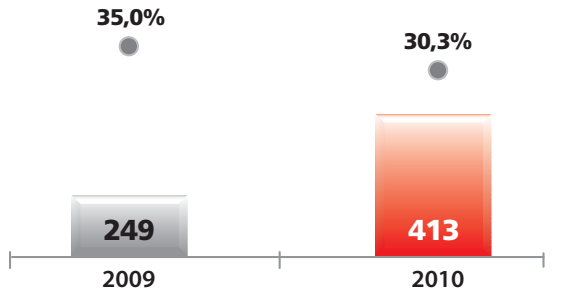
COMPOSIÇÃO DO CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS - 2010



Lucro Bruto

No ano de 2010, nosso **Lucro Bruto** foi de R\$ 413,1 milhões e nossa margem bruta de 30,2%, inferior à margem registrada em 2009. Se excluirmos os custos financeiros, a margem passaria a ser de 37,1%, contra 39,0% em 2009. Essa queda decorre de alguns outros fatores como a mudança no mix de produtos (Premium e Flex) e no aumento de permutas realizadas, que impactaram negativamente nossa margem contábil, embora apresentem margens gerenciais atrativas a valor presente.

LUCRO BRUTO (R\$ milhões) e MARGEM BRUTA



Resultados a Apropriar

Terminamos o ano com R\$1.495,8 mil de *receitas a apropriar*, valor R\$ 328,9 milhões superior ao do final de 2009. A margem bruta correspondente foi de 39,8%, após a dedução de comissões de vendas e PIS/COFINS, sendo inferior à margem do final do ano de 2009, que foi de 42,4%.

Valores a apropriar (R\$ milhões)	dez/09	dez/10
Receitas de vendas a apropriar	1.167,4	1.495,8
Impostos sobre vendas	(42,6)	(54,6)
Receita líquida a apropriar	1.124,8	1.441,2
Custo de vendas a apropriar	(647,5)	(868,1)
Resultado bruto a apropriar (líq. PIS/COFINS)	477,3	573,1
Margem bruta a apropriar (líq. PIS/COFINS)	42,4%	39,8%

Despesas com Vendas

No ano, nossas **Despesas com Vendas** foram de R\$ 66,9 milhões, ou 4,9% da Receita Líquida. No ano anterior a despesa foi de R\$ 47,6 milhões, ou 6,7% da Receita Líquida. O acréscimo nas Despesas com Vendas é explicado pelo maior ritmo de lançamentos no ano de 2010, entretanto, ao compararmos o percentual sobre a receita líquida, percebemos uma grande queda nesse número, fruto de nossa busca incessante por novas mídias e plataformas de vendas, que propiciam uma rentabilidade superior àquelas tradicionais.

Despesas Gerais e Administrativas

Nossas **Despesas Gerais e Administrativas** em 2010 foram de R\$ 97,2 milhões, ou 7,1% da Receita Líquida. No ano anterior a despesa foi de R\$ 78,0 milhões, ou 11,0% da Receita Líquida. O acréscimo nas Despesas Gerais e Administrativas é explicado pelo maior volume de operações no ano de 2010, entretanto, ao compararmos o percentual sobre a receita líquida, percebemos uma grande queda nesse número, mostrando a melhora na eficiência dos recursos usados na companhia.

continua—★





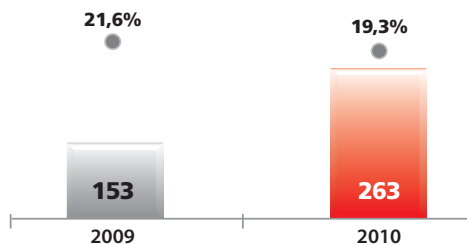
continuação

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

EBITDA

Nosso **EBITDA** em 2010 foi de R\$ 263 milhões, 71% superior ao valor apresentado no ano de 2009, reflexo do nosso maior volume de vendas.

EBITDA (R\$ milhões) e MARGEM EBITDA



Ano	EBITDA (R\$ milhões)	MARGEM EBITDA (%)
2009	153	21,6%
2010	263	19,3%

Nossa margem EBITDA sofreu redução de 21,6% para 19,3%, em função dos efeitos mencionados anteriormente. Excluindo-se do EBITDA a despesa financeira alocada em custos, a margem teria aumentado de 24,9% para 26%, refletindo maior eficiência operacional no período.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** de 2010 foram de (R\$ 7,8) milhões ou (0,6%) da Receita Líquida. Como comparação, em 2009, tivemos R\$ 8,7 milhões de receitas que representaram 1,2% da Receita Líquida. A maior participação nessa conta vem das despesas de ágio sobre aquisições societárias e prospecção de terrenos não adquiridos.

Resultado Financeiro

O **Resultado Financeiro Líquido** no ano de 2010 foi de R\$ 29,7 milhões, valor 28% superior ao de 2009, principalmente em razão da maior posição de caixa que a Companhia manteve ao longo de 2010.

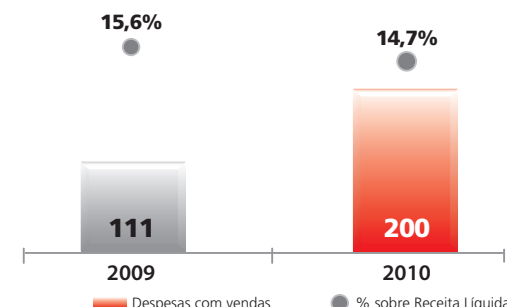
Imposto de Renda e da Contribuição Social

O valor do **Imposto de Renda e da Contribuição Social** no ano foi de R\$ 42,7 milhões, versus R\$ 22,3 milhões em 2009.

Lucro Líquido

Em função dos efeitos anteriormente analisados, encerramos o ano de 2010 com um **Lucro Líquido** recorde de R\$ 200,0 milhões e uma margem líquida de 14,7%, valor que se compara aos 15,6% do no ano anterior.

LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)e MARGEM LÍQUIDA (%)



Ano	Lucro Líquido (R\$ milhões)	MARGEM LÍQUIDA (%)
2009	111	15,6%
2010	200	14,7%

■ Despesas com vendas ● % sobre Receita Líquida

Endividamento

Em 31 de dezembro de 2010 apresentamos uma posição de caixa de R\$ 289,6 milhões, 31% inferior ao saldo registrado em 31 de dezembro de 2009, e uma posição de endividamento líquido de R\$ 1.009,4 milhões, 111% superior ao saldo apresentado no fechamento de 2009. O aumento no endividamento líquido é explicado principalmente pelo grande salto no volume operacional da empresa em 2010 e pela quantidade de novos terrenos adquiridos para suportar o crescimento futuro. Do total de dívidas da companhia, 41% são oriundas do financiamento a construção (SFH), que são pagas com transferência de recebíveis no momento de entrega das chaves. É importante ressaltar que no primeiro trimestre de 2011, finalizamos a nossa oferta de ações, captando R\$ 398,3 milhões montante bruto, o que contribuirá para a redução do nosso endividamento líquido.

Disponibilidades e Aplicações Financeiras - R\$ milhões	4T09	2T10	3T10	4T10	Var. 4T10 x 4T09	Var. 4T10 x 3T10
Caixa	63,2	57,6	54,8	73,2	15,8%	33,6%
Aplicações Financeiras - curto prazo	356,7	271,0	340,3	216,4	-39,3%	-36,4%
Total das Disponibilidades e Aplicações Fin.	419,9	328,5	395,0	289,6	-31,0%	-26,7%
Dívida de curto prazo						
Empréstimos/Financiamentos	373,5	501,9	560,1	497,4	33,2%	-11,2%
Total da dívida de curto prazo	373,5	501,9	560,1	497,4	33,2%	-11,2%
Dívida de longo prazo						
Empréstimos/Financiamentos	525,8	531,0	682,1	801,5	52,4%	17,5%
Total da dívida de longo prazo	525,8	531,0	682,1	801,5	52,4%	17,5%
Endividamento Total	899,2	1.032,9	1.242,2	1.298,9	44,4%	4,6%
Endividamento Líquido	479,3	704,3	847,2	1.009,4	110,6%	19,1%

Recursos Humanos

Encerramos 2010 com um total de 4.242 colaboradores (sendo 2.303 terceirizados e 286 corretores próprios), o que se compara a 2.254 colaboradores (1168 terceirizados e 147 corretores próprios) no ano de 2009.

A expansão geográfica da Tecnisa refletiu no nosso número de terceirizados e suas controladas apenas a partir do ano de 2010, ocasião em que foram contratados terceirizados para desempenharem atividades operacionais nas cidades de Fortaleza, Brasília e Goiânia, bem como nos Estados da Bahia e do Amazonas. A evolução no nosso quadro de colaboradores e terceirizados deveu-se ao forte processo de expansão e crescimento ora em curso.

Como forma de atrair e reter talentos e garantir o alinhamento dos interesses de seus executivos aos de seus acionistas, a Empresa oferece um programa atrativo de remuneração variável e de opção de compra de ações, vinculado ao desempenho da Companhia. Além disso, a Empresa possui uma política de bônus que abrange todos os seus colaboradores, baseada no cumprimento de metas objetivas e competências demonstradas.

O principal objetivo da Tecnisa relacionado ao seu público interno é proporcionar uma gestão que valorize e desenvolva as aptidões profissionais dos seus colaboradores, preparando-os para cargos de liderança, num ambiente de estímulo ao aprendizado contínuo. Para manter uma equipe qualificada e de alto desempenho, em 2010 os investimentos em treinamento e desenvolvimento somaram 53.674 horas (12,61 horas por colaborador), comparado a 12.028 horas (4,73 horas por colaborador) em 2009.

Sustentabilidade e Responsabilidade Socioambiental

A Tecnisa tem na sustentabilidade um dos pilares fundamentais do seu modelo de negócios, consciente de sua responsabilidade socioambiental perante clientes,

colaboradores e as comunidades nas quais atua. Mantemos um Comitê de sustentabilidade, responsável pela avaliação das práticas e processos relacionados ao negócio, sob o enfoque do uso racional e eficiente de recursos nas dimensões social, ambiental e econômica, o qual desenvolveu importantes programas no ano de 2010, a seguir detalhados.

No âmbito social, destaca-se a retomada do “*Profissionais do Futuro*”, programa interno de capacitação de operários promovido pelos engenheiros, mestres de obra e encarregados que se transformam em professores voluntários, em cursos de formação de pedreiro, carpinteiro, encanador e eletricista. Com esta iniciativa, a Tecnisa, além de contribuir para o desenvolvimento profissional do operário, consegue uma mão de obra qualificada dentro de seus padrões de qualidade. Desde sua criação, 190 profissionais foram formados. Em 2010, o esforço da equipe foi reconhecido pelo Prêmio Master Instal, promovido pela FIESP, como o segundo melhor case de capacitação de profissionais da indústria.

No âmbito das questões ambientais, destacam-se os estudos para reduzir o uso de recursos naturais e ampliar a utilização de energias renováveis ou que gerem menor quantidade de gases do efeito estufa.

No canteiro de obras, por exemplo, a Tecnisa há quase 10 anos adota a prática da reutilização de resíduos de fachada para execução de contrapisos em áreas externas. Além de reduzir a quantidade de resíduos gerados em obras, proporcionou uma economia potencial em 2010 de 2.810m³ de areia. Seguindo esta mesma linha, a empresa em 2010 estudou e aprovou o uso de brita reciclada em base de pisos de subsolos, que além de reduzir o consumo de materiais provenientes de pedreiras, traz benefícios econômicos para a Companhia.

Em relação às energias renováveis, na fase de obras, um projeto piloto no empreendimento Acqua Play em Santos, garante o uso da energia solar para o sistema de aquecimento de água. A intenção é reduzir o consumo de energia elétrica, propiciar banhos de maior conforto aos trabalhadores, ter a possibilidade de aprimorar o desempenho em instalações provisórias e gerar economia financeira para a Companhia. A equipe de Desenvolvimento Tecnológico da empresa monitora o sistema com o objetivo de chegar a soluções mais racionais, com baixo custo e desempenho satisfatório. Além da economia financeira, com este sistema, estima-se em média uma redução de 5 toneladas na emissão de CO₂ ao ano para cada torre em construção.

Este tema começa também a orientar futuros projetos. Sob este enfoque, a Tecnisa é a primeira construtora a certificar um edifício residencial no estado de São Paulo, com a etiqueta Procel Edifica, concedida pelo Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel), ligado à Eletrobras. O empreendimento Tecnisa Flex Guarulhos foi certificado com a etiqueta Procel Edifica nível B, um reconhecimento ao projeto pelo uso racional de energia e escolhas sustentáveis. A etiqueta valoriza as iniciativas aplicadas nos empreendimentos residenciais para trazer eficiência energética, uso racional da água e maior conforto aos usuários.

Além da preocupação em adotar práticas que reduzam o consumo de energias não renováveis, recentemente a companhia ampliou o conceito, ao projetar o primeiro empreendimento brasileiro com garagens preparadas para veículos híbridos e elétricos. O empreendimento Moai - Alto de Pinheiros, lançado em fevereiro de 2011, nasce com infraestrutura e energia disponível para receber veículos menos poluentes. A Companhia disponibiliza para todos os clientes do empreendimento, como opção de personalização, a instalação da estação de recarga de energia. Para viabilizar o projeto, foi necessário aliar a tradição em inovar e os valores que orientam o negócio da Tecnisa.

Outro ponto de destaque nas práticas sustentáveis em 2010 foi a adesão ao *Programa 100% Madeira Legal*, apoiado pela ONG WWF (World Wide Fund For Nature). Através deste programa a Tecnisa deixa claro que as madeiras tropicais utilizadas em seus empreendimentos terão certificação de manejo sustentável *FSC*, complementando a diretriz já existente de exigir madeira com extração legalizada pelo Ibama. O programa contempla o trabalho de estímulo aos fornecedores, por meio de eventos e reuniões, para que todos se engajem no compromisso gradual e transparente de alcançar a certificação verde da madeira.

Governança Corporativa e Mercado de Capitais

Governança Corporativa

Nossa governança corporativa está baseada nos princípios da transparência, equidade, *accountability* e responsabilidade corporativa.

Fomos uma das empresas pioneiras no setor imobiliário a aderir ao segmento Novo Mercado da BM&FBOVESPA, estabelecendo uma parceria de longo prazo com o mercado de capitais. O Novo Mercado introduziu importantes requisitos de listagem, tais como a exigência de composição do capital social exclusivamente em ações ordinárias, das quais a parcela de, no mínimo, 25,0% do capital social deve ser mantida em circulação pela Companhia (a parcela da Tecnisa é hoje de 52%), além da vedação a emissão de partes beneficiárias (ou sua manutenção em circulação). Ainda, o seu Conselho de Administração deve ser composto por, no mínimo, 5 membros, eleitos pela assembléia geral, com mandato unificado de, no máximo, 2 anos, sendo permitida a reeleição. Dentre esses membros, ao menos 20% devem ser Conselheiros Independentes. Temos hoje em nosso Conselho de Administração 5 membros, sendo 3 independentes.

A Companhia, de forma proativamente, tem instalado um Conselho Fiscal cujas atribuições, dentre outras, compreendem a fiscalização dos atos dos administradores e o exame das demonstrações financeiras do exercício social. Nosso Conselho Fiscal é composto por 3 membros , sendo um indicado por acionistas minoritários e se reúne sempre que necessário e, ao menos, trimestralmente, para analisar os demonstrativos financeiros.

Por fim, dentre outros requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destacam-se o direito de *tag along*, pelo qual fica estabelecida a obrigação de extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da venda do controle da companhia e a adesão ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA para a resolução de eventuais conflitos . Mantemos uma área de relações com investidores (RI) ativa, atendendo todas as solicitações de informações da comunidade financeira, privilegiando a diversificação da nossa base acionária, o incremento na liquidez de TCSA3 e o estabelecimento de um vínculo duradouro com o mercado financeiro. Mantemos uma seção de RI em nosso website corporativo (www.tecnisa.com.br/ri) garantindo acesso contínuo a detalhadas informações de caráter financeiro, operacional e societário. No ano de 2010 realizamos 93 reuniões individuais com investidores, além de termos atendido diversas conferencias.

Mercado de Capitais

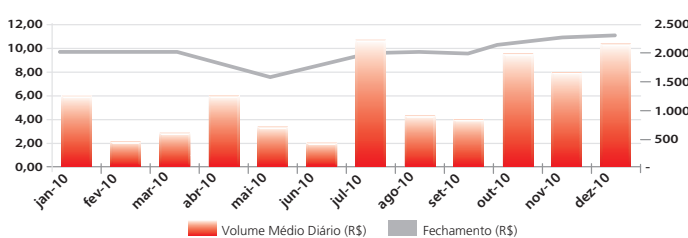
As ações da Tecnisa (TCSA3) são negociadas no Novo Mercado da BM&FBOVESPA e integram o Índice de Governança Corporativa Diferenciada (IGC) e o Índice de Ações com Tag Along Diferenciado (Itag). Até o dia 31 de dezembro de 2010, registraram presença em 100% dos pregões e acumularam uma valorização de 6,54%, ante uma variação de -1,06% do Ibovespa - índice que reflete o desempenho de 69 papéis de maior liquidez no mercado, de 11,77% do IMOB (índice do das empresas do setor imobiliário), de 10,10% do IGC e de 9,15% do Itag.

O volume negociado no ano atingiu R\$298,5 milhões, em 32.531 negócios realizados. No encerramento do ano, os papéis estavam cotados a R\$11,08, representando um valor de mercado da Companhia equivalente a R\$ 1,6 bilhões.

Contratamos em 2010 o BTG Pactual para atuar como formador de mercado de nossas ações, objetivando criar condições favoráveis para o aumento de negócios realizados com TCSA3. O formador de mercado deve garantir a existência de ofertas de compra e venda no pregão em bases de *spread* adequadas, monitorando as tendências e condições de mercado.

Em março de 2011, a Tecnisa concluiu com sucesso sua oferta publica de ações realizada na BM&FBOVESPA no valor total de R\$398,3 milhões montante bruto, tendo emitido 39.830.500 novas ações ordinárias representativas do seu capital social. A referida captação objetivou acelerar o crescimento dos nossos negócios, fortalecer nossa estrutura de capital, viabilizar o aumento da liquidez das nossas ações e a expansão da nossa base acionária.

GRÁFICO DE EVOLUÇÃO DA COTAÇÃO E DO VOLUME DE NEGÓCIOS DE TCSA3 EM 2010



Mês	Volume Médio Diário (R\$)	Fechamento (R\$)
jan-10	~5.000	~10,00
fev-10	~2.000	~10,00
mar-10	~2.500	~10,00
abr-10	~5.000	~10,00
mai-10	~2.500	~8,00
jun-10	~2.000	~8,00
jul-10	~10.000	~10,00
ago-10	~4.000	~10,00
set-10	~3.500	~10,00
out-10	~9.000	~10,00
nov-10	~8.000	~10,00
dez-10	~10.000	~11,08

■ Volume Médio Diário (R\$) ■ Fechamento (R\$)

Relacionamento com o Cliente

A área de relacionamento com cliente é uma das áreas de mais destaque na companhia que vem obtendo reconhecimento interna e externamente por suas avançadas práticas de atendimento e serviços ao cliente, usando plataformas analógicas e digitais.

O uso eficiente das redes sociais e ferramentas digitais transformaram a Tecnisa em referencia nacional e internacional pelo uso dessas práticas inovadoras, tornando-a objeto de estudo para alunos de graduação, pós-graduação, mestrado e doutorado. Em 2010, a estratégia de redes sociais da Tecnisa foi coroadada pela principal premiação do mercado imobiliário brasileiro, o Master Imobiliário, conquistando o prêmio profissional de marketing.

A Tecnisa foi reconhecida pelo Google como a melhor empresa do segmento imobiliário mundial a utilizar os links patrocinados, foi a primeira a vender um apartamento pelo twitter e possui um grande viés de inovação sendo reconhecida como uma das empresas mais *Hi-tech* do Brasil em pesquisa realizada pela revista Época Negócios e consultora Accenture. Obtivemos também o reconhecimento pela consultoria realizada pela A.T. /Kearney e Época Negócios, sendo selecionada como uma das empresas mais inovadoras do País.

A estratégia de relacionamento adotada pela Tecnisa possui 42 pontos de contatos ativos entre marca e cliente proporcionando uma experiência bastante intensa e satisfatória. Somos a única empresa do mercado imobiliário brasileiro a adotar essas práticas que envolvem disparo de emails com os status das obras, com áudios personalizados, visitas a obra e caixas com brindes relativos ao momento da obra. Em 2010, lançamos a linha de produtos Flex destinado a consumidores de classes sócio econômicas populares e mantivemos os mesmos princípios de relacionamento, reduzindo apenas o número de contatos com o cliente após a compra para 23 contatos ativos e destinamos uma coordenadora de relacionamento específico para essa nova camada de clientes. Esta estratégia de CRM com estes clientes é única no mercado brasileiro e estamos convictos que, nos próximos dois anos, colheremos significativos resultados, assim como colhemos com o trabalho de CRM para a linha Premium de produtos.

Todo esse trabalho reflete na conquista, por sete anos consecutivos, do mais relevante prêmio na área de relacionamento com consumidor, o Prêmio Consumidor Moderno, e continuamos concentrando esforços para podermos anunciar o octa campeonato no próximo ano. Todas essas práticas de relacionamento com cliente fazem parte do nosso DNA e estão em linha com a nossa assinatura de marca: Mais construtora por m².

Perspectivas

Acreditamos que o mercado imobiliário brasileiro permanecerá extremamente saudável para os próximos anos e que a companhia encontra-se bem posicionada para atingir os objetivos traçados por nossos acionistas. Enxergamos uma economia em expansão, com maior empregabilidade e aumento nos salários dos trabalhadores. Esses fatores em conjunto, aliados com a nossa reconhecida *expertise*, nos deixam confiantes na rentabilidade dos nossos negócios não só para o ano de 2011 como também para os próximos anos.

A evolução dos nossos indicadores financeiros tem sido consistente nos últimos anos e continuaremos trabalhando duro para melhorá-los cada vez mais, confiantes em bater mais uma vez o nosso recorde de vendas, assim como fizemos em 2010.

Após a oferta de ações encerrada em março de 2011, ampliamos nossa capacidade financeira, fator crítico para replicarmos em maior escala nosso modelo de negócios, bem sucedido nos últimos trinte e três anos. Continuaremos focados no nosso tripé principal de valores, mantendo o padrão de qualidade exigido pelos nossos clientes, o respeito e a ética com os nossos colaboradores e a rentabilidade requerida pelos nossos acionistas.

Relacionamento com Auditores Independentes

A nossa política para a contratação de serviços não relacionados à auditoria externa com os nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a sua independência. Esses princípios consistem nos seguintes padrões internacionalmente aceitos: a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho; b) o auditor não deve exercer função de gerência no seu cliente, e; c) o auditor não deve gerar conflitos de interesses de seus clientes.

Adotamos como procedimento formal, previamente à contratação de outros serviços profissionais que não os relacionados à auditoria das demonstrações financeiras, consultar os auditores independentes, no sentido de assegurar-nos de que a realização da prestação destes outros serviços não venha afetar a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria independente. Durante o exercício de 2010 contratamos outros serviços junto aos auditores independentes relacionados a revisão contábil e de impostos no montante de R\$157 mil, que representaram aproximadamente 24% (vinte e quatro por cento) do valor do contrato de auditoria de nossas demonstrações financeiras.

Agradecimento

Agradecemos o apoio e direcionamento do Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal. Agradecemos também aos nossos acionistas, colaboradores, nossos clientes, parceiros e fornecedores, responsáveis por mais um ano de sucesso da nossa Companhia.

São Paulo, 22 de março de 2011

continua



Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada

IGC

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

ITAG

TCSA3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA



Tecnisa S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Tecnisa S.A. (“Companhia”) foi constituída em 22 de maio de 2006 e seu objeto social consiste na: (i) incorporação, compra e venda de imóveis residenciais ou comerciais prontos ou a construir, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) participação, como sócia quotista ou acionista, em outras sociedades ou empreendimentos no Brasil.

As sociedades incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas têm como atividades preponderantes a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, administração e construção de obras próprias e de terceiros, administração de imóveis próprios, a consultoria, intermediação de venda e compra de imóveis residenciais e comerciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por meio das sociedades controladas pela Tecnisa S.A. ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento imobiliário ou mediante a formação de consórcios.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de elaboração

As demonstrações financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e para 1º de janeiro de 2009 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os



pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e

pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

b. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pelo Pronunciamento Técnico CPC 36 (R1) e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, controladas em conjunto e coligadas mencionadas na nota explicativa nº 11b.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém percentual superior a 50% do capital da investida, com participação ativa na administração. As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da controladora.

Essas são as primeiras demonstrações consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) nas quais o CPC nº 37 foi aplicado e sua emissão foi aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de março de 2011.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 - Contratos de Construção, à Orientação - OCPC 01 – Entidades de Incorporação



Imobiliária, à Interpretação CPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- a partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados através de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora) também é dado o mesmo tratamento. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

b. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda em sua maioria são de responsabilidade do adquirente do imóvel, porém quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica de despesas antecipadas e apropriadas ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita.

As despesas com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.



Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estandes de vendas e do apartamento-modelo decorado, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica de ativo imobilizado, sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. Os encargos de depreciação correspondentes são alocados na rubrica de despesas com vendas.

c. Receitas financeiras

As receitas financeiras são decorrentes, principalmente, de receita com juros (tabela price) e atualização monetária dos recebíveis de vendas de imóveis concluídos, rendimentos de aplicações financeiras e remuneração sobre contas correntes a receber com parceiros em empreendimentos, reconhecidas pelo regime de competência.

d. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em períodos futuros são discutidos a seguir:

- Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

- Impostos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras.

- Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações



sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

e. Ativos circulante e não circulante

- **Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

- **Contas a receber de clientes**

São registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de variação monetária em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de ajuste a valor presente – AVP, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.a.

- **Ajuste a valor presente - AVP**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo, são ajustados a valor presente, quando aplicável, em contrapartida às respectivas vendas e compras que lhe deram origem, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais de mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos dos respectivos ativos e/ou passivos. Os efeitos são realocados nas linhas de receita financeiras (sujeito a reclassificação para venda de imóveis) e despesa financeira (sujeita a reclassificação para custo dos imóveis vendidos), no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos contratuais.

A taxa de desconto utilizada tem como fundamento e premissa o custo médio ponderado dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Sociedade, líquido do efeito inflacionário do IGP-M, que é comparado à remuneração da NTN-B, utilizando-se a maior taxa apurada (nota explicativa nº 6).

- **Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela administração para cobrir as perdas estimadas na realização das contas a receber que não possuem garantia real. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes, a constituição de provisão é considerada desnecessária.

- **Imóveis a comercializar**



Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, permutados por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo este valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes e o resultado apropriado de acordo com o critério de reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária descrito na nota explicativa nº 3a.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação e de outras linhas de captações cujos recursos sejam utilizados para financiamento da construção ou aquisição de terrenos são capitalizados durante a fase de desenvolvimento e construção, e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

- **Investimentos**

Os investimentos em sociedades controladas (integral ou em conjunto) e em coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os demais investimentos permanentes são avaliados ao custo de aquisição deduzido de provisão para desvalorização, quando aplicável.

- **Imobilizado**

Esta registrado ao custo de aquisição e ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos modelo decorados. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 12 e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens ou o prazo dos contratos de aluguéis em caso de benfeitorias em imóveis de terceiros.

- **Intangível**



Os ativos intangíveis são representados:

a) Pelos ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos correspondentes, os quais são amortizados no prazo médio de 3 (três) anos, a partir dos lançamentos destes empreendimentos, e;

b) Pelos gastos relacionados com aquisição e desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que estes benefícios começam a ser gerados.

- **Demais ativos circulantes e não circulantes**

São apresentados pelo valor líquido de realização, incluindo quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridas.

f. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não ocorreu o registro de perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos no decorrer dos exercícios de 2010 e de 2009.

g. Passivos circulante e não circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e



das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

Nas operações de securitização de recebíveis, com a existência de co-obrigação por parte da Companhia no caso de inadimplência, é mantido o contas a receber e constituído o passivo na

rubrica de empréstimos e financiamentos, sendo que os encargos são apropriados ao resultado pelo regime de competência.

h. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.a., são controlados no passivo – adiantamento de clientes.

i. Provisão para riscos e obrigações legais

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os passivos contingentes avaliados como sendo de perdas possíveis ou remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos vendidos, limitado ao período contratual a partir da conclusão das obras, exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços prestados de construção. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é realizada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros desta natureza.

j. Tributação



Impostos e contribuições correntes:

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e o Cofins são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

Algumas controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e Cofins nestes casos são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Determinados empreendimentos de controladas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% (alíquota que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP).

- Impostos e contribuições diferidos:

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 17). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no longo prazo e são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 3.a., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

k. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia ou suas controladas forem parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

l. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos Lucros e Resultados (PLR); o qual é apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 25);



- Plano de opção para compra de ações - "stock options", classificado como instrumento patrimonial vide detalhes na nota explicativa nº 26, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

m. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, conforme previsto no estatuto social, ao término do exercício. Na data da assembleia geral, dividendos complementares podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, sendo que eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

n. Lucro básico e lucro diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação é diferente do valor do lucro básico por ação conforme mencionado na nota explicativa nº 31.

o. Demonstrações dos Fluxos de Caixa - DFC

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº. 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o pronunciamento técnico CPC 03 - R2 (IAS 7) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

p. Demonstrações do Valor Adicionado - DVA

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia bem como a sua distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

4 Efeitos da adoção das IFRS e das novas práticas contábeis

4.1. Efeitos da adoção das IFRS e das novas práticas contábeis

Até 31 de dezembro de 2009, as demonstrações financeiras da Companhia (controladora e consolidadas) eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, normas complementares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitidos até 31 de dezembro de 2008, e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (BRGAAP).



O CPC 37 R1 (IFRS 1) exige que uma entidade desenvolva políticas contábeis baseadas nos padrões e interpretações do CPC e IASB em vigor na data de encerramento de sua primeira demonstração financeira (controladora e consolidadas) e que essas políticas sejam aplicadas na data de transição e durante todos os períodos apresentados nas primeiras demonstrações em CPC (aplicação de todas as normas) e IFRS, sendo que a Companhia adotou como data de transição, 1º de janeiro de 2009. A Companhia adotou todos os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do CPC emitidos até 31 de dezembro de 2010, conseqüentemente as demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB e aprovados pelo CPC.

As demonstrações financeiras individuais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, são as primeiras apresentadas considerando a aplicação integral dos CPCs e as demonstrações financeiras consolidadas também considerando a aplicação integral dos CPCs e de acordo com o “International Financial Reporting Standard – IFRS” aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

A aplicação desses requerimentos não resultou em nenhum ajuste decorrente de diferenças entre as práticas contábeis adotadas na data de transição, com aquelas adotadas na apresentação das informações financeiras comparativas, e dessa forma não está sendo apresentada nenhuma reconciliação e as demonstrações financeiras na data de transição. Os efeitos da adoção das IFRSs e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC referem-se, exclusivamente, às exigências adicionais de divulgação e estão apresentados nas notas explicativas dessas demonstrações financeiras.

Abaixo está sendo apresentado o balanço patrimonial sumarizado na data da transição:

Ativo	01/01/2009	
	Controladora	Consolidado
<i>Circulante</i>		
Caixa e equivalentes de caixa	34.715	71.062
Contas a receber de clientes	-	278.420
Créditos diversos	2.032	40.331
Imóveis a comercializar	-	449.521
Outras contas	5.928	11.289
<i>Total do ativo circulante</i>	42.675	850.623
<i>Não circulante</i>		
Contas a receber de clientes	-	222.485
Imóveis a comercializar	-	235.163
Partes relacionadas	178.671	4.453
Outras contas	57.499	51.473



Participações em consórcios	-	14.263
Investimentos	680.514	-
Imobilizado	4.188	36.288
Intangível	40.301	40.597
Total do ativo não circulante	961.173	604.722
Total do ativo	1.003.848	1.455.345

Passivo e Patrimônio Líquido	01/01/2009	
	Controladora	Consolidado
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	49.880	108.270
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	38.405
Partes relacionadas	62.159	-
Parceiros em Negócios	2.175	16.209
Adiantamentos de clientes	-	20.027
Aquisição de participação societária a pagar	-	26.108
Outras contas	24.894	50.209
Total do passivo circulante	139.108	259.228
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	68.728	173.156
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	82.720
Adiantamentos de clientes	-	27.563
Outras contas	1.185	50.297
Total do passivo não circulante	69.913	333.736



Patrimônio Líquido		
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	794.827	794.827
Participação de minoritários em controladas	-	67.554
Total do patrimônio líquido	794.827	862.381
Total do passivo e patrimônio líquido	1.003.848	1.455.345

Adicionalmente, a Companhia reavaliou a política contábil para a classificação dos impostos e contribuições diferidos sobre as diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 3.a.), que anteriormente eram registrados no passivo não circulante, e passou a classificá-los de forma proporcional às contas a receber de clientes (ativo circulante e ativo não circulante).

A adoção da nova política contábil não gerou impacto no resultado e no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2009, e ensejou, única e exclusivamente, na reclassificação do montante de R\$33.724 do passivo não circulante para o passivo circulante da Companhia em 31 de dezembro de 2009.

4.2. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB não aplicados.

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB haviam sido publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2010:

Novas Normas		Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de:
IFRS 9	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2013
IAS 24 Revisado	Partes Relacionadas: Divulgação	1º de janeiro de 2011
Emendas às Normas Existentes		
Emenda ao IAS 32	Instrumentos Financeiros: Apresentação e Classificação de emissões de direitos sobre ações	1º de fevereiro de 2010
Emendas ao IFRS 7	Instrumentos Financeiros: Divulgação Transferência de Ativos Financeiros	1º de janeiro de 2013
Novas Interpretações		
IFRIC 19	Extinção de Passivos Financeiros com instrumentos de patrimônio	1º de julho de 2010
Emenda a IFRIC 14	Pagamentos antecipados quando há obrigação de se manter um nível mínimo de	1º de janeiro de 2011



	financiamento	
--	---------------	--

A administração da Companhia está analisando os impactos decorrentes da aplicação dessas normas, emendas e interpretações. Baseando-se em análises preliminares, a Companhia não espera impactos significativos sobre as demonstrações financeiras consolidadas na adoção inicial dos novos pronunciamentos e interpretações.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações relacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

Em junho de 2010, o IASB emitiu o ED/2010/06 – *Revenue from contracts with customers* (“ED”) que resultou, após o término do período de audiência pública, em um total de 986 comentários (*comment letters*), evidenciando a relevância e diversidade de opiniões sobre os assuntos apresentados no ED nas diversas jurisdições participantes. Dentre esses assuntos, está aquele referente ao reconhecimento de receita na atividade de incorporação imobiliária, principalmente no que diz respeito ao conceito de controle de um ativo e as especificidades de sua transferência contínua.

O IFRIC pautou para sua agenda do Primeiro semestre de 2011 a discussão de um tópico do IFRIC 15 referente ao esclarecimento sobre a transferência contínua de controle. A expectativa dos agentes de mercado brasileiro é de que o produto dessa reunião possibilite um direcionamento mais efetivo quanto ao entendimento do IASB sobre a questão.

5 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Caixa e Bancos	5.652	78	73.174	63.194
Aplicações financeiras				
CDB	42.128	56.501	83.528	63.229
Fundo de Investimento Exclusivo	77.358	253.597	77.369	253.611
Outros Fundos de Investimento	332	23	332	1.924
Debêntures	12.991	25.142	43.721	27.959
Total de Aplicações financeiras	132.809	335.263	204.950	346.723
Total de Caixa e equivalentes de Caixa	138.461	335.341	278.124	409.917



Títulos mantidos até o vencimento(*)	11.453	10.000	11.453	10.000
Total de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	149.914	345.341	289.577	419.917

(*) o montante de R\$ 11.453 (R\$ 10.000 em 2009) corresponde a título a ser mantido até o vencimento, vinculado a linha de financiamento (CCB) , não classificado como equivalentes de caixa.

Os valores de Caixa e Bancos referem-se às disponibilidades mantidas pela Companhia e suas controladas, que serão utilizadas para liquidar os compromissos de curtíssimo prazo.

Os valores de aplicações financeiras representam valores investidos em fundos de investimentos, debêntures e CDBs, todos com remuneração mínima equivalente ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), cujas remunerações atualmente estão entre 99% e 103% do CDI.

A Companhia possui fundo de investimento exclusivo denominado “Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Tec Premiere”, cuja gestão e administração é da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM e a custódia do Banco BTG Pactual S/A. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e quotas de outros fundos de investimentos não exclusivos, com valorização indexada às taxas do CDI.

De acordo com a Instrução CVM nº 408/04, as aplicações financeiras em Fundos de Investimentos nos quais a Companhia tem participação exclusiva foram consolidadas.

Segue abaixo a abertura dos saldos de aplicações financeiras do fundo exclusivo, as quais possuem liquidez imediata e não estão sujeitas a prazos de carência:

Descrição	2010	
	Controladora	Consolidado
Fundo de investimento exclusivo		
<i>Aplicações Interfinanceiras de liquidez</i>	37.699	37.710
<i>Certificados de depósitos bancários</i>	4.115	4.115
<i>Quotas de fundos de investimento – renda fixa</i>	35.544	35.544
	77.358	77.369

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos, possuem conversibilidade imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.



6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Contas a receber	-	-	1.585.986	863.556
Provisão créditos liq.duvidosa	-	-	(2.238)	(1.805)
Ajuste a valor presente – AVP	-	-	(31.223)	(30.646)
	-	-	1.552.525	831.105
Circulante	-	-	928.150	543.999
Não circulante	-	-	624.375	287.106

A Companhia adota os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.a. para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disto, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas que inclui a parcela já apropriada anteriormente descrita e a parcela de R\$ 1.353.080 (R\$ 1.113.718 em 31 de dezembro de 2009), que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Curto Prazo	-	-	1.098.080	612.303
Longo Prazo	-	-	1.807.525	1.332.520



-	-	2.905.605	1.944.823

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

O saldo da carteira de vendas com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
2011	-	-	-	542.638
2012	-	-	831.846	334.625
2013	-	-	300.390	88.921
2014	-	-	224.126	68.595
2015	-	-	98.184	63.707
2016	-	-	85.930	58.603
2017	-	-	78.657	55.996
2018	-	-	68.815	50.835
Após 2018	-	-	119.577	68.600
	-	-	1.807.525	1.332.520

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois parâmetros o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.



A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foi de 7,05% (7,50% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos.

Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros prevista nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos, são informados nos quadros acima, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber de todas as unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

7 Imóveis a comercializar

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias (imóveis em construção e prontos), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Terrenos	-	-	603.640	385.437
Imóveis em construção	-	-	370.125	317.145
Imóveis concluídos	-	-	74.641	9.567
	-	-	1.048.406	712.149
Circulante	-	-	587.430	417.587
Não Circulante	-	-	460.976	294.562

A classificação entre o curto e o longo prazo é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários revisada periodicamente.



8 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, decorrem de transações da Companhia, com suas sociedades controladas e sob controle comum para compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como outros custos e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização das partes relacionadas e contas correntes com parceiros.

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Ativo não circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	658	6	-	-
Adelaide Investimentos Imobiliários Ltda.	94	87	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	618	2.388	-	-
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Arles Investimentos Imobiliários Ltda.	345	-	-	-
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	404	26	-	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	11	6	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	1.499	3.669	-	-
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda.	50	-	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	973	-	-
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	-	757	-	-
Brest Investimentos Imobiliários Ltda.	3.121	-	-	-
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda.	225	-	-	-



Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	1.001	454	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	7.181	4.557	-	-
Califórnia Investimentos Imobiliárias Ltda.	6.261	6.720	-	-
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda..	1.568	8.068	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	125	-	-	-
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-
Cantura Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	7.993	-	-	-
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	647	-	-	-
CBR 011 Emp. Imob. Ltda	1.866	-	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	3.175	12.502	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.243	753	-	-
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	20	6	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.014	-	-
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	3.675	-	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	11.371	93	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	1.805	17	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	11.772	10.575	-	-
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	5	11	-	-
Durazno Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	-	178	-	-
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	13	6	-	-
Ephigênio Salles Empreendimentos Imob. SPE-S.A.	252	-	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	6.932	4.676	-	-
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda.	725	-	-	-
Galia Investimentos Imobiliários Ltda.	201	-	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	-
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	26	6	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-



Guatire Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	1.782	-	-	-
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda..	1.764	411	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	691	97	-	-
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	1.278	1.236	-	-
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	177	232	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	26	7.058	-	-
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	1.477	2.012	-	-
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	448	1.486	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	-	949	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	5.708	196	-	-
Lille Investimentos Imobiliários Ltda.	1.396	-	-	-
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda.	350	-	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	5.077	17.471	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	3.972	6	-	-
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	896	896	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.566	-	-
Malaga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	22	-	-
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda.	55	-	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	520	177	-	-
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	2.589	6.968	-	-
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	5.394	-	-	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	2.501	2.301	-	-
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	2.840	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	17.895	2.207	-	-
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
Norpar Nordeste Empreendimento e Participações S.A	100	100	-	-



Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	40	15	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.815	-	-	-
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	1.579	326	-	-
Pamplona Empreendimentos Imob. SPE Ltda	1.016	492	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A..	5.621	-	-	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	33	9	-	-
Petare Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	13	-	-	-
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	45	-	-	-
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	-	116	-	-
Remiz Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	171	-	-	-
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	9	6	-	-
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	3.907	2.874	-	-
Salta Investimentos Imobiliários Ltda	643	6	-	-
Santiago Investimentos Imobiliários Ltda.	302	-	-	-
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda	3.617	7	-	-
Serena Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	2.648	9.518	-	-
Sthulberger Incorporadora Ltda.	-	2.058	-	-
Talca Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	-	223	-	-
Tecnisa Socipar Investimentos Imob. Ltda.	10.312	3.027	-	-
Temuco Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	206	171	-	-



Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	11.297	5.375	-	-
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	861	79	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	13.346	2.773	-	-
Torquato Investimentos Imobiliários Ltda.	1.323	-	-	-
Torreon Investimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda	2.480	81	-	-
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda	15	-	-	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda	5	-	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	4.259	9	-	-
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.489	-	-
Trujillo Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Tucuman Investimentos Imobiliários Ltda.	55	-	-	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	18	6	-	-
Valparaiso Investimentos Imobiliários Ltda.	83	-	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	48	5.567	-	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	2.818	6	-	-
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	-	-
Vila Moura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	311	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	986	5.870	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	24	-	-	-
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	11.638	1.173	-	-
Total	217.328	152.526	-	-

Controladora		Consolidado	
2010	2009	2010	2009

Passivo circulante

**Sociedades controladas e sob controle comum**

AK5 Empreendimentos e Participações Ltda	8.409	9.125	-	-
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda	-	670	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	17.446	7.233	-	-
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	6.557	2.039	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	5.376	-	-	-
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	1.873	-	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	3.180	1.980	-	-
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	422	-	-	-
Fag Incorporadora SPE Ltda.	1.160	1.650	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.778	4.787	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.471	-	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.433	-	-
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.805	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.240	1.590	-	-
Juquis Investimentos Imobiliários Ltda	3.793	12.901	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	17.687	-	-	-
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	8.152	3.185	-	-
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	12.161	12.832	-	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	5.681	2.578	-	-
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda	-	2.548	-	-
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda	7.471	3.853	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda	-	7.892	-	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda	4.990	4.823	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda	59	-	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda	1.840	1.240	-	-
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.434	9.222	-	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	20.002	14.356	-	-
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	2.041	-	-	-
Valencia Investimentos Imobiliários Ltda.	3.386	534	-	-
Total	149.138	128.747	-	-



9 Parceiros em negócios

Os saldos de contas a receber junto a parceiros em negócios, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados.

Os saldos de contas a pagar junto a parceiros em negócios possuem características similares aos saldos de contas a receber junto a parceiros em negócios.

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Ativo não circulante				
Parceiros em Negócios				
Artefato Eng. Ind. e Com. Ltda	251	1.073	3.353	3.920
CBR 011 Emp. Imob. Ltda.	-	1.297	2.400	1.297
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Part.	-	-	5.343	71
Edu Empresa de Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	28	-
Ferraz Bueno Administração e Part.	263	-	263	-
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	1.951	157
Gustavo Costa e Silva Cunha	-	-	584	210
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	979	11.508	3.095	11.508
Ja Incorporadora Ltda	-	-	1.597	-
Mondiale Construtora e Incorporadora Ltda.	142	2.913	2.321	3.813
NCBR Empreendimentos Ltda	-	-	155	-
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	2.153	-	2.153	-
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	-	26
Parque 10 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	-	300	-	300
Petram Gestão imobiliária Ltda.	4.466	1.182	5.852	1.580
Porto Ferraz Construtora Ltda.	13.430	10.372	14.690	10.549
Real Estate Options do Brasil	-	-	140	90
Reginaldo Souza da Silva	-	-	37	-



Schahin Engenharia S.A.	6.933	-	41	3
Singular Real Est. Empr. Ltda.	-	-	1.245	845
Socipar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.280	1.079	1.280	1.079
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	5.609	24.072	5.609	24.072
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	3.205	-	2.458	762
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	1.370	-
T.P.R.Empr. e Particip. Ltda.	-	-	287	360
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	6.213	12.286	6.213	12.286
TecMac Engenharia e Construção Ltda.	461	461	461	461
Tecnopar Empreendimentos Imo. Ltda.	-	-	222	-
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda	6.021	3.780	6.021	3.780
Total	51.406	70.323	69.169	77.169

Controladora**Consolidado****2010****2009****2010****2009****Passivo circulante****Parceiros em Negócios**

Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	-	-	-	1.507
Albenge Engenharia Ltda.	-	-	-	2
Artefato Engenharia Industria e Comércio Ltda.	-	-	163	1.409
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Part.	-	-	7.171	1.730
Cyrela Construtora Ltda.	2.780	2.180	2.780	2.214
Edu Empresa de Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	16	-
FR Incorporadora Ltda.	218	282	222	3.347
Gustavo Costa e Silva Cunha	-	-	-	14
Habitacon Const. Incorp. Ltda.	-	-	5.020	5.437
Ja Incorporadora Ltda	1.399	-	1.399	-
Jafet Incorporadora Ltda	-	-	1.757	3.547



Magik Empreendimentos Imobiliário Ltda.	160	-	-	-
Mondiale Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	34
NCBR Empreendimentos Ltda	-	-	247	-
Petram Gestão imobiliária Ltda.	-	-	-	197
Porto Ferraz Construtora Ltda.	-	-	2.727	2.961
Schahin Engenharia S.A.	-	-	1.222	-
Socipar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	470
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	-	-	-	900
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda.	-	-	-	60
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	490	988
Tecmac Engenharia e Construções Ltda	-	-	611	611
Tecnopar Empreendimentos Imo. Ltda.	-	-	141	-
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda	-	-	-	68
Triumph Operacional e Empr. Imob. Ltda.	-	-	76	77
Total	4.557	2.462	24.042	25.573

10 Participações em consórcios

A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

No caso dos empreendimentos formatados na modalidade de consórcios, a estrutura de administração e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, respeitados os respectivos percentuais de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimentos predeterminados.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado dos exercícios das sociedades pelos mesmos critérios definidos na Nota Explicativa nº 3.a., porém a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na finalização dos empreendimentos ou encerramento da carteira de clientes.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de três anos,



sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de ativo e passivo decorrentes das “Participações em consórcios” com terceiros estão apresentados a seguir:



	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Ativo não circulante				
Consórcio Jandira	-	-	6.232	7.908
Consórcio Massacá	-	-	-	1.177
Consórcio Afonso Brás	-	-	-	3.383
Consórcio Peixoto Gomide	-	-	5.004	4.874
Consórcio Juquis	-	-	-	3.539
Consórcio Residencial Focus	-	-	291	951
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.527</u>	<u>21.832</u>
Passivo não circulante				
Consórcio Mosatec	-	-	5.303	3.582
Consórcio Massacá TPR	-	-	3.321	3.060
Consórcio Juquis	-	-	2.856	-
Consórcio Afonso Brás	-	-	9.429	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.909</u>	<u>6.642</u>

11 Investimentos

a. Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Participações em sociedades controladas e coligadas	1.435.546	890.221		
Encargos financeiros controladora (a)	53.525	23.013	-	-
			-	-
	1.489.071	913.234	-	-

(a) Na Controladora, refere-se aos encargos financeiros decorrentes de linhas de empréstimos e financiamentos e debêntures tomadas pela Companhia e repassados às suas subsidiárias, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados em empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado às unidades imobiliárias em estoque.



Conforme determinação da Orientação O-CPC-01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, no balanço consolidado estes encargos financeiros são reclassificados para o grupo de Imóveis a Comercializar.

b. Informações sobre as investidas

31/12/2010

31/12/2009

Informações sobre as Investidas	Participação	Patrimônio		Lucro	Participação	Patrimônio		Lucro
		líquido	Líquido (Prejuízo)			Líquido	Líquido (Prejuízo)	
Sociedades controladas								
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)		(19)	99,99%	(a)		(8)
Adelaide Investimentos Imobiliarios Ltda.	99,99%	(a)		(8)	99,99%	(a)		(5)
AK5 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	13.088		1.061	99,99%	18.930		3.008
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	14.413		(2.074)	99,99%	21.104		5.686
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	33.975		16.974	99,99%	27.716		6.637
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.921		1.686	99,99%	17.992		6.145
Arica Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)		-	-	-		-
Arles Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	1		(9)	99,99%	(a)		-
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)		-	-	-		-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)		(348)	99,99%	(a)		(8)
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)		(8)	99,99%	(a)		(8)
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)		-	-	-		-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)		-	-	-		-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	8.263		(7)	99,99%	(a)		(13)
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2		(7)	99,99%	(a)		-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.763		2.980	99,99%	3.975		(375)
Brest Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)		(11)	99,99%	(a)		-
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)		(16)	99,99%	(a)		-
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	4.510		758	99,99%	3.752		(338)
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	19.586		9.356	60,00%	12.030		5.449
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.195		531	99,99%	(a)		(8)
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	975		676	80,00%	254		(330)
Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.758		95	99,99%	4.665		(351)



Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00%	20.371	209	75,00%	16.156	6.985
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	1	(9)	99,99%	(a)	-
Cantaura Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(16)	-	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	19.379	5.985	80,00%	1.016	1.151
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	(a)	(1.141)	80,00%	(a)	(20)
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(8)
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	70.999	35.536	99,99%	41.921	20.737
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	55.501	23.241	80,00%	36.728	17.471
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	286	(10)	99,99%	(a)	(8)
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	42.198	3.870	80,00%	28.535	1.551
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.402	312	99,99%	11.070	268
Durazno Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	6.881	2.642	60,00%	4.240	2.069
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(9)	99,99%	(a)	(8)
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	26.739	2.337	99,99%	15.406	(1.688)
FAG Incorporadora SPE Ltda.	99,99%	2.004	(4)	99,99%	3.609	(166)
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(11)	99,99%	(a)	-
Galia Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(11)	99,99%	(a)	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	75.145	30.006	99,99%	32.358	5.733
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(12)	99,99%	(a)	-
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	(6)
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Guatire Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	25.015	8.001	99,99%	17.016	713
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	4.888	(43)	99,99%	(a)	(56)



Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	18.803	3.665	99,99%	22.948	10.561
Ipanema Investimentos imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(13)	99,99%	(a)	(8)
Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	13.893	440	99,99%	13.397	(52)
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00%	13.325	1.731	75,00%	10.703	3.042
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	292	(8)	99,99%	(a)	(8)
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	66.343	8.627	99,99%	21.726	(1.134)
Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda.	99,99%	6.482	(1.550)	99,99%	8.033	(252)
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1.837	(10)	99,99%	(a)	(111)
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	43.056	10.745	80,00%	11.580	(2.072)
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	35.213	13.072	99,99%	24.664	8.514
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	30.556	11.968	80,00%	18.947	4.209
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(366)	99,99%	(a)	(8)
Lille Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	52.957	(11)	99,99%	(a)	-
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.022	1.924	99,99%	113	441
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	21.162	14.179	99,99%	(a)	(8)
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	41.792	10.394	99,99%	12.080	188
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	396	(304)	70,00%	(a)	756
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	26.037	15.974	99,99%	10.062	8.070
Málaga Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(27)	99,99%	(a)	(7)
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(11)	99,99%	(a)	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(12)	99,99%	(a)	(5)
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	23.205	5.487	99,99%	17.721	2.946
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.583	(404)	99,99%	(a)	(6)
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	90	99,99%	(a)	(198)
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	28.790	(193)	90,00%	28.984	(216)
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(9)	99,99%	(a)	-
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	14.966	4.783	99,99%	10.184	2.861
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(9)	99,99%	(a)	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.291	2.929	99,99%	(a)	(17)
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(9)	99,99%	(a)	-



Norpar – Nordeste Empreend. e Participações S/A.	75,00%	7.529	328	75,00%	7.201	281
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(15)	99,99%	(a)	(13)
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.455	(18)	99,99%	13.476	(101)
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2.534	(454)	99,99%	(a)	(8)
Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	87,50%	(a)	-	87,50%	(a)	-
Parque 10 Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	70,00%	2.966	(571)	-	-	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(7)
Petare Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Petra Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	27.269	(38)	99,99%	(a)	-
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Pucon Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.684	(556)	99,99%	28.016	(373)
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.413	507	99,99%	4.400	(137)
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	1	(9)	99,99%	(a)	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(9)	-	-	-
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(8)
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(19)	99,99%	(a)	-
Salta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(9)	99,99%	(a)	(8)
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	6.743	2.324	60,00%	4.419	1.134
Santiago Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(241)	-	-	-
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.059	1.066	99,99%	(a)	(6)
Serena Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	14.016	1.795	60,00%	7.142	5.914
Talca Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	5.002	4.347	99,99%	3.315	3.324
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	21.962	6.933	99,99%	23.312	6.404
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	99,99%	51.155	(2.891)	99,99%	81.591	(8.356)
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	66,67%	5.053	(1.008)	66,67%	9.104	1.797
Temuco Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(19)



Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	44.409	32.072	99,99%	(a)	(7)
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	18	19	99,99%	(a)	(8)
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	14.151	6.472	85,00%	5.037	4.157
Torquato empreendimentos Imob. SPE Ltda	30,00%	2.764	1.592	30,00%	1.169	190
Torreon Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.037	2.841	99,99%	(a)	(8)
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(9)	99,99%	(a)	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	1	(9)	99,99%	(a)	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(510)	99,99%	(a)	(8)
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	14.409	(719)	99,99%	10.256	6.127
Trujillo Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Tucumam Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(8)
Valência Investimentos Imobiliários Ltda	60,00%	4.200	(404)	60,00%	4.598	1.880
Valera Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	-	-	-	-
Valparaiso Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	-	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	14.776	(494)	80,00%	4.630	(109)
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(12)	99,99%	(a)	(6)
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00%	109.821	(29)	75,00%	102.771	(69)
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(4)	-	-	-
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(671)	99,99%	(a)	(8)

Sociedades sob controle comum

Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	12.126	2.468	50,00%	6.909	5.818
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	844	1.055	25,00%	457	(181)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imobil. SPE Ltda.	37,50%	2.094	329	37,50%	3.716	985
Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda.	49,98%	5.407	589	49,98%	5.009	45
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobil. Ltda.	20,00%	580	(83)	20,00%	4.162	(52)
Ephigenio Salles Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	30,00%	3.510	2.339	30,00%	1.263	600
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	949	(15)	37,50%	905	(50)
Ipanema Investimentos imobiliários Ltda.	50,00%	(a)	(6)	-	-	-
Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	22,50%	(a)	(15)



Jardim da Saúde Incorporadora SPE LTDA.	50,00%	3.819	214	50,00%	3.864	(110)
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44,00%	1.492	(1)	44,00%	1.493	(1)
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.111	(29)	50,00%	1.084	(49)
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44,00%	4.550	1.392	44,00%	3.158	1.715
Schahim Brasílio Machado Incorporadora SPE Ltda.	60,00%	27.097	8.927	60,00%	18.773	1.339
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	50,00%	42.287	5.734	50,00%	32.346	7.446
Vila Moura Investimentos Imobiliários Ltda	40,00%	(a)	(59)	40,00%	1.599	
						425

(a)Sociedades com patrimônio líquido inferior a R\$ 1.

c. Movimentação dos investimentos

	Integralização			Movimentação		
	Saldo em	(redução)		Equivalência	Provisão	Saldo em
	31/12/2009	do capital	Dividendos	patrimonial	para perdas	31/12/2010
Sociedades controladas						
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(19)	14	-
Adelaide Investimentos Imobiliarios Ltda.	-	-	-	(8)	8	-
Ak5 Empreendimentos e Participações Ltda.	18.930	-	(6.900)	1.061	(3)	13.088
Ak9 Empreendimentos e Participações Ltda.	21.104	-	(4.532)	(2.074)	(85)	14.413
Alaska Investimentos Imobiliarios Ltda.	27.716	-	(10.793)	16.974	78	33.975
Ametista Investimentos Imobiliarios Ltda.	17.992	-	(7.758)	1.686	1	11.921
Arica Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Arles Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(9)	-	1
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(348)	343	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(8)	3	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8.289	-	(7)	(19)	8.263
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(7)	(1)	2



Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	3.975	-	-	2.980	(192)	6.763
Brest Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(11)	1	-
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(16)	6	-
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	3.752	-	-	758	-	4.510
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	12.030	-	(1.800)	9.356	-	19.586
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.651	-	531	13	5.195
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	254	-	-	676	45	975
California Investimentos Imobiliários Ltda.	4.665	7.000	-	95	(2)	11.758
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.156	4.006	-	209	-	20.371
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(9)	-	1
Cantaura Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10	-	(16)	6	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	1.016	12.359	-	5.985	19	19.379
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1.141)	1.141	-
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(8)	3	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	41.921	2.129	(8.589)	35.536	2	70.999
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	36.728	(4.408)	-	23.241	(60)	55.501
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	310	-	(10)	(14)	286
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	28.535	9.900	-	3.870	(107)	42.198
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	11.070	28	-	312	(8)	11.402
Durazno Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	4.240	-	-	2.642	(1)	6.881
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(9)	4	-
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	15.406	8.999	-	2.337	(3)	26.739
Fag Incorporadora SPE Ltda.	3.609	-	(1.604)	(4)	3	2.004
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(11)	1	-
Galia Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(11)	1	-



Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	32.358	12.780	-	30.006	1	75.145
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(12)	2	-
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(10)	5	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Guatire Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	17.016	-	-	8.001	(2)	25.015
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.993	-	(43)	(62)	4.888
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	22.948	(7.837)	-	3.665	27	18.803
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(13)	13	-
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.703	889	-	1.731	2	13.325
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	-	310	-	(8)	(10)	292
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	21.726	35.994	-	8.627	(4)	66.343
Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda.	8.033	-	-	(1.550)	(1)	6.482
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.990	-	(10)	(143)	1.837
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	11.580	20.793	-	10.745	(62)	43.056
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	24.664	(1.678)	-	13.072	(845)	35.213
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	18.947	-	(357)	11.968	(2)	30.556
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6	-	(366)	360	-
Lille Investimentos Imobiliários Ltda	-	52.973	-	(11)	(5)	52.957
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(10)	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	113	7.931	-	1.924	54	10.022
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.989	-	14.179	(6)	21.162
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	12.080	19.274	-	10.394	44	41.792
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	10.062	-	-	15.974	1	26.037
Málaga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4	-	(27)	23	-
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(11)	1	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	-	9	-	(12)	3	-
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	17.721	-	-	5.487	(3)	23.205
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.995	-	(404)	(8)	10.583



Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	90	(90)	-
Moron Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	28.984	-	-	(193)	(1)	28.790
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(9)	-	1
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	10.184	-	-	4.783	(1)	14.966
Nice Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(9)	-	1
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8.580	-	2.929	(218)	11.291
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(9)	-	1
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(15)	15	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	13.476	-	-	(18)	(3)	13.455
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.995	-	(454)	(7)	2.534
Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	9	-	-	(9)	-
Parque 10 Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	-	3.579	-	(571)	(42)	2.966
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8	-	(8)	-	-
Petare Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Petra Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda	-	27.307	-	(38)	-	27.269
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Pucon Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	28.016	-	(11.776)	(556)	-	15.684
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	4.400	1.508	-	507	(2)	6.413
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(9)	-	1
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(9)	9	-
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(8)	3	-
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(19)	9	-
Salta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(9)	4	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	4.419	-	-	2.324	-	6.743
Santiago Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(241)	241	-
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.997	-	1.066	(4)	5.059
Serena Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-



Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	7.142	5.153	-	1.795	(74)	14.016
Talca Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	3.315	-	(2.659)	4.347	(1)	5.002
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.312	-	(8.298)	6.933	15	21.962
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	81.591	(19.580)	(7.965)	(2.891)	-	51.155
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	9.104	(2.814)	-	(1.008)	(229)	5.053
Temuco Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(8)	8	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	-	12.340	-	32.072	(3)	44.409
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8	-	19	(9)	18
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	5.037	2.662	-	6.472	(20)	14.151
Torquato Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	1.169	-	-	1.592	3	2.764
Torreón Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.203	-	2.841	(7)	9.037
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(9)	9	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(9)	-	1
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8	-	(510)	502	-
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	10.256	4.640	-	(719)	232	14.409
Trujillo Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Tucumán Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(8)	3	-
Valência Investimentos Imobiliários Ltda	4.598	-	-	(404)	6	4.200
Valera Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	4.630	10.640	-	(494)	-	14.776
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5	-	(12)	7	-
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(10)	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	102.771	7.079	-	(29)	-	109.821
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	4	-
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(671)	671	-
Sociedades sob controle comum						
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	6.909	2.737	-	2.468	12	12.126
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	457	-	-	1.055	(668)	844



Ephigenio Salles Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	1.263	-	-	2.339	(92)	3.510
Forest Hill De Investimentos Imobiliários Ltda.	905	-	-	(15)	59	949
Jardim da Saúde Incorporadora SPE LTDA.	3.864	-	(260)	214	1	3.819
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.493	-	-	(1)	-	1.492
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.158	-	-	1.392	-	4.550
Schahim Brasílio Machado Incorporadora SPE Ltda.	18.773	(603)	-	8.927	-	27.097
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	32.346	4.207	-	5.734	-	42.287
Vila Moura Investimentos Imobiliários Ltda	1.599	(1.540)	-	(59)	-	-
	890.221	299.031	(73.291)	318.672	913	1.435.546

d. Movimentação dos investimentos indiretos

Abaixo estão apresentados os investimentos possuídos pela controlada Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. em sociedades controladas e coligadas.

	Integralização			Movimentação	
	Saldo em	(redução)		Equivalência	Provisão
	31/12/2009	do capital	Dividendos	patrimonial	para perdas
Sociedades controladas					
Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	13.397	-	-	440	56
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(304)	700
Sociedades sob controle comum					
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	3.716	-	(1.679)	329	(272)
Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda.	5.009	-	(175)	589	(16)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.162	(3.700)	(80)	(83)	281
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	1.084	-	-	(29)	56
	27.368	(3.700)	(1.934)	942	805
					23.481

Abaixo estão apresentados os investimentos possuídos pela controlada Dorset Investimentos Imobiliários Ltda em sociedades controladas.



	Integralização			Movimentação		
	Saldo em	(redução)		Equivalência	Provisão	Saldo em
	31/12/2009	do capital	Dividendos	patrimonial	para perdas	31/12/2010
Sociedades controladas						
Norpar – Nordeste Empreend. e Participações S/A.	7.201	-	-	328	-	7.529
	7.201	-	-	328	-	7.529

Abaixo estão apresentados os investimentos possuídos pela controlada Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda em sociedades coligadas.

	Integralização			Movimentação		
	Saldo em	(redução)		Equivalência	Provisão	Saldo em
	31/12/2009	do capital	Dividendos	patrimonial	para perdas	31/12/2010
Sociedades sob controle comum						
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10	-	(6)	(4)	-
	-	10	-	(6)	(4)	-

e. Aquisição de participação acionária.

No dia 30 de Abril de 2010 a Companhia adquiriu 4,4% de participação da SCP Creta pelo valor de R\$ 1.442 pertencentes anteriormente à FR Incorporadora Ltda.

No dia 12 de Maio de 2010 a Companhia adquiriu 3.502.334 quotas correspondentes a 70% de participação na empresa Parque 10 Empreendimento Imobiliário SPE – S.A pelo valor de R\$ 8.166 pertencentes anteriormente à BR Corp Empreendimentos Ltda e Tecnopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

f. Venda de participação acionária.



No dia 30 de Abril de 2010 a Companhia transferiu 1.105.400 quotas correspondentes a 44% de participação na empresa Vila Moura Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$ 1.540 para a FR Incorporadora Ltda.

12 Imobilizado e Intangível

a. Composição Imobilizado

Descrição	% - Taxa de depreciação a.a.	Controladora						Consolidado					
		2010			2009			2010			2009		
		Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido
Stand de Vendas	32	-	-	-	-	-	-	48.396	(23.290)	25.106	39.564	(17.227)	22.337
Móveis e utensílios	10	3.505	(801)	2.704	2.326	(494)	1.832	6.702	(1.108)	5.594	3.362	(662)	2.700
Benfeitorias em Imóveis de terceiros	20	3.044	(911)	2.133	2.167	(655)	1.512	3.440	(1.028)	2.412	2.562	(733)	1.829
Equipamentos de informática	20	3.082	(1.153)	1.929	2.424	(642)	1.782	5.122	(2.420)	2.702	3.980	(1.765)	2.215
Veículos	20	207	(42)	165	99	(16)	83	431	(263)	168	322	(236)	86
Outros	0	40	-	40	40	-	40	40	-	40	40	-	40
Total		<u>9.878</u>	<u>(2.907)</u>	<u>6.971</u>	<u>7.056</u>	<u>(1.807)</u>	<u>5.249</u>	<u>64.131</u>	<u>(28.109)</u>	<u>36.022</u>	<u>49.830</u>	<u>(20.623)</u>	<u>29.207</u>

A administração da Companhia optou pela não adoção do custo atribuído (“deemed cost”) por entender que parte substancial do seu ativo imobilizado é composta pelos estandes de vendas os quais foram construídos em média nos últimos 3 anos e, consequentemente, seus respectivos valores justos se aproximam dos valores registrados contabilmente. Adicionalmente, no início de 2010, a administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas médias de depreciação utilizadas.

O ativo imobilizado modificou-se no ano de 2010 conforme segue:

Controladora	Consolidado
--------------	-------------



Descrição	Saldos em 31/12/2009	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2010	Saldos em 31/12/2009	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2010
Stan de Vendas	-	-	-	-	39.564	18.506	(9.674)	48.396
Móveis e Utensílios	2.326	1.179	-	3.505	3.362	3.340	-	6.702
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	2.167	877	-	3.044	2.562	878	-	3.440
Equipamento de Informatica	2.424	658	-	3.082	3.980	1.142	-	5.122
Veículos	99	108	-	207	322	109	-	431
Outros	40	-	-	40	40	-	-	40
Subtotal	<u>7.056</u>	<u>2.822</u>	<u>-</u>	<u>9.878</u>	<u>49.830</u>	<u>23.975</u>	<u>(9.674)</u>	<u>64.131</u>
 (-) Depreciação	 (1.807)	 (1.100)	 -	 (2.907)	 (20.623)	 (12.819)	 5.333	 (28.109)
Imobilizado Líquido	<u>5.249</u>	<u>1.722</u>	<u>-</u>	<u>6.971</u>	<u>29.207</u>	<u>11.156</u>	<u>(4.341)</u>	<u>36.022</u>

b. Composição Intangível

Descrição	% - Taxa de depreciação o a.a.	Controladora						Consolidado					
		2010			2009			2010			2009		
		Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido
Direitos de Uso de Software	17	22.753	(3.546)	19.207	21.482	(1.644)	19.838	23.395	(4.115)	19.280	22.054	(2.115)	19.939
Àgio	32	14.751	(12.359)	2.392	15.012	(7.232)	7.780	14.751	(12.359)	2.392	15.012	(7.232)	7.780
Total		<u>37.504</u>	<u>(15.905)</u>	<u>21.599</u>	<u>36.494</u>	<u>(8.876)</u>	<u>27.618</u>	<u>38.146</u>	<u>(16.474)</u>	<u>21.672</u>	<u>37.066</u>	<u>(8.608)</u>	<u>28.458</u>

Do valor de “Direitos de Uso de Software”, parte substancial se refere a custos de licença e implementação do novo sistema corporativo de gestão que a Companhia adquiriu, e cujo início de operacionalização se deu no 4º Trimestre de 2009 para o módulo base e no 4º trimestre de 2010, referente ao módulo planejamento.



O saldo de ágio registrado nas demonstrações contábeis refere-se a aquisição de participação societária na empresa Maia Investimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$ 203; aquisição de participação societária na empresa Schahin Brasílio Machado Incorporadora SPE Ltda. no valor de R\$ 825; aquisição de participação societária na empresa Ephigênio Salles Empreendimentos Imobiliários Ltda no valor de R\$ 68; aquisição de participação societária na empresa Torquato Empreendimentos Imob. SPE - SA. no valor de R\$ 55, aquisição de participação societária na empresa Madrid Investimentos Imob. SPE Ltda no valor de R\$ 1.241, os quais possuem como fundamentação econômica a expectativa de rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários (vida útil definida) e são amortizados, a partir do lançamento dos empreendimentos imobiliários nestas sociedades de propósito específico, tendo como expectativa média para a sua realização o prazo de 3 anos.

O ativo intangível modificou-se no ano de 2010 conforme segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	Saldos em 31/12/2009	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2010	Saldos em 31/12/2009	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2010
Direito de uso de software/website	21.482	4.880	(3.609)	22.753	22.054	4.933	(3.592)	23.395
Àgio	15.012	-	(261)	14.751	15.012	-	(261)	14.751
Subtotal	<u>36.494</u>	<u>4.880</u>	<u>(3.870)</u>	<u>37.504</u>	<u>37.066</u>	<u>4.933</u>	<u>(3.853)</u>	<u>38.146</u>
(-) Amortização	(8.876)	(7.383)	354	(15.905)	(9.401)	(7.416)	343	(16.474)
Intangível líquido	<u>27.618</u>	<u>(2.503)</u>	<u>(3.516)</u>	<u>21.599</u>	<u>27.665</u>	<u>(2.483)</u>	<u>(3.510)</u>	<u>21.672</u>

A amortização de softwares no montante de R\$ 1.935 (R\$904 em 2009) foi registrada no grupo de despesas administrativas e a amortização de ágio (vida útil definida) no montante de R\$ 5.481 (R\$4.669 em 2009) foi registrada no grupo de outras receitas (despesas) operacionais.

13 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Juros	Controladora	Consolidado



Descrição	Indexador	médios				
		a.a. - %	2010	2009	2010	2009
Moeda nacional:						
Capital de Giro	CDI	3,18	77.191	34.521	78.847	107.366
Conta Garantida	CDI	2.08	25.089	45.313	25.089	45.313
Financ. à Produção – SFH (d)	TR	10,61	-	-	468.553	213.828
Financ. à Produção – Capital de Giro	IGPM	9,82	-	-	96.156	-
CCB (a)	CDI	3,06	147.975	106.560	158.535	156.911
Notas Promissórias (*)	CDI	4,00	-	54.059	-	54.059
						22.878
Títulos Securitizados	IGPM	10,34	-	-	12.822	
Leasing	CDI	0,72	2.724	7.206	2.724	7.206
Debêntures (c)	IPCA	10,09	351.132	195.010	351.132	195.010
CCBs (b)	IPCA	11,00	105.079	96.676	105.079	96.676
			<u>709.190</u>	<u>539.345</u>	<u>1.298.937</u>	<u>899.247</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo						
classificadas no passivo circulante			<u>233.977</u>	<u>193.361</u>	<u>497.396</u>	<u>373.454</u>
Parcelas a amortizar a longo prazo						
classificadas no passivo não circulante			<u>475.213</u>	<u>345.984</u>	<u>801.541</u>	<u>525.793</u>
Moeda nacional:						

a) Cédulas de Crédito Bancário (CCB): refere-se aos recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários para fins habitacionais. As CCB estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

b) Cédulas de Créditos Bancários (CCBs): refere-se à emissão de 2 (duas) CCBs, uma no valor de R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais) e outra no valor de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais), emitidas em 01/12/2009, sendo que os recursos captados estão sendo destinados para financiamento de capital de giro e para a aquisição de bens ou serviços.

As CCBs têm taxas de juros anuais de 11%, acrescida da variação do IPCA, com vencimento em 01 de junho de 2014 e 01 de dezembro de 2014, respectivamente. As CCBs são garantidas pela alienação fiduciária de 30.567.547 (trinta milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, quinhentos e quarenta e sete) quotas representativas do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e pela alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 187.491, do 15º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.

As CCBs possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2010.



Descrição	Indexador	Juros	Controladora		Consolidado	
		Médios				
		a.a. - %	2010	2009	2010	2009
CCB	IPCA	11,00	100.000	100.000	100.000	100.000
(+) Encargos financeiros			8.808	1.232	8.808	1.232
(-) Custos com captação a amortizar			(3.729)	(4.556)	(3.729)	(4.556)
			105.079	96.676	105.079	96.676
Parcelas a amortizar a curto prazo						
classificadas no passivo circulante			11.635	1.629	11.635	1.629
Parcelas a amortizar a longo prazo						
classificadas no passivo não circulante			93.444	95.047	93.444	95.047

c) Debêntures a pagar:

Debêntures – 1ª Emissão

Refere-se à emissão, em 24/11/2009, de 200 (duzentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real, em quatro séries, com valor nominal unitário de R\$1.000 (um milhão de reais), perfazendo o montante total de R\$200.000

(duzentos milhões de reais), que foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação.

Foram emitidas 60 (sessenta) Debêntures da 1ª série, 60 (sessenta) Debêntures da 2ª série, 40 (quarenta) Debêntures da 3ª série e 40 (quarenta) Debêntures da 4ª série. As Debêntures têm taxas de juros anuais de 10,42%, acrescida da variação do IPCA, e são garantidas por fiança outorgada pelo acionista controlador indireto da Companhia e pela alienação fiduciária de 56.147.129 (cinquenta e seis milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e vinte e nove) quotas representativas do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2010.

Debêntures – 2ª Emissão

Debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória.



Foram emitidas, em 20 de agosto de 2010, 150 Debêntures, em série única com valor nominal unitário de R\$1.000 (um milhão de reais), perfazendo o montante total de R\$150.000 (cento e cinquenta milhões de reais).

As debêntures têm taxa de juros de 9,65% ao ano. A emissão tem a garantia de Carta de Fiança Bancária do controlador, no valor de R\$70.000 (setenta milhões de reais).

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2010.

Descrição	Indexador	Juros	Controladora		Consolidado	
		Médios				
		a.a. - %	2010	2009	2010	2009
Debêntures	IPCA	10,26	350.000	200.000	350.000	200.000
(+) Encargos financeiros			15.311	3.009	15.311	3.009
(-) Custos com captação a amortizar			(14.179)	(7.999)	(14.179)	(7.999)
			351.132	195.010	351.132	195.010
Parcelas a amortizar a curto prazo						
classificadas no passivo circulante			99.229	19.410	99.229	19.410
Parcelas a amortizar a longo prazo						
classificadas no passivo não circulante			251.903	175.600	251.903	175.600

d) Financiamentos à produção - SFH: Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) para a construção, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

As parcelas de empréstimos, financiamentos e debêntures classificadas no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Controladora

Consolidado



	2010	2009	2010	2009
Ano de vencimento				
2011	-	125.300	-	294.808
2012	194.598	112.828	412.258	109.494
2013	161.135	107.855	202.449	121.491
Após 2013	119.480	-	186.834	-
Total	<u>475.213</u>	<u>345.983</u>	<u>801.541</u>	<u>525.793</u>

Os empréstimos, financiamentos e debêntures estão garantidos por hipoteca dos bens financiados no valor de R\$ 1.162.788 (R\$ 802.110 em 31 de dezembro de 2009), por penhor de recebíveis no valor de R\$ 28.830 e por garantias das controladas.

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC , Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo que os próprios terrenos são parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Aquisição normal	-	-	39.095	46.676
Permuta financeira	-	-	1.418	-
Total Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.513</u>	<u>46.676</u>
Aquisição normal	-	-	24.745	33.661
Permuta financeira	-	-	53.595	23.596



Total Não circulante	<u> -</u>	<u> -</u>	<u>78.340</u>	<u>57.257</u>
Total	<u><u> -</u></u>	<u><u> -</u></u>	<u>118.853</u>	<u>103.933</u>

O saldo de contas a pagar classificado no passivo não circulante pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Ano de vencimento				
2011	-	-	-	29.753
2012	-	-	16.264	21.405
2013	-	-	1.901	6.099
Após 2013	<u> -</u>	<u> -</u>	<u>60.175</u>	<u> -</u>
Total	<u><u> -</u></u>	<u><u> -</u></u>	<u>78.340</u>	<u>57.257</u>

15 Adiantamentos de clientes

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação encontra-se sob condição suspensiva, e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, conforme nota explicativa nº 3a, bem como os adiantamentos por empreitada de construção e permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Permutas Físicas	-	-	143.241	8.894
Receitas a apropriar (recebimentos superiores à apuração imobiliária)	-	-	56.566	53.702



Outros

	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.722</u>	<u>916</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201.529</u>	<u>63.512</u>
Circulante	-	-	70.539	39.147
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130.990</u>	<u>24.365</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201.529</u>	<u>63.512</u>

16 Provisão para riscos

Algumas sociedades controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e cíveis. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora	Consolidado
Cíveis	-	1.050
Tributárias	-	350
Trabalhistas	<u>-</u>	<u>1.178</u>
	<u>-</u>	<u>2.578</u>

a. Movimentação dos processos

	Saldo em 31/12/2009	Adição da provisão	Utilização ou ajuste de estimativa	Saldo em 31/12/2010
	795	255		1.050
Cíveis			-	
Tributárias	688	-	(338)	350
	792	386		1.178
Trabalhistas			-	
	<u>2.275</u>	<u>641</u>	<u>(338)</u>	<u>2.578</u>

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia era parte em 140 ações cíveis, sendo que em 44 ações a Companhia é autora e em 96 ações, ré, perfazendo o valor total reclamado de aproximadamente R\$ 9.929 sendo aproximadamente R\$ 4.360 relativos aos processos judiciais nos quais a Companhia é autora e de aproximadamente R\$ 5.569 relativos aos processos judiciais em que é ré. Essas ações são relativas, principalmente, à (i) rescisão de contrato de compra e venda e respectiva reintegração de posse; (ii) cobrança judicial em razão da inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; e (iii) cobrança de condomínio. A Administração não acredita que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causariam impactos relevantes nas demonstrações contábeis da Companhia.



A sociedade Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda., controlada da Companhia, possui uma ação civil pública iniciada em dezembro de 2007, promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, a qual determinou a suspensão das obras do empreendimento denominado Grand Maia, sob alegação de suposta violação de normas ambientais. Os instrumentos particulares de venda e compra de unidades imobiliárias que haviam sido pactuados junto aos promitentes compradores foram rescindidos sendo que os valores anteriormente recebidos pela Companhia foram integralmente devolvidos aos promitentes compradores. A ação está em fase de perícia judicial. Segundo entendimento de nossos advogados nossas chances de êxito nesta ação são possíveis.

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia era ré em processos tributários para os quais foi constituída provisão no valor de R\$ 350.

O processo judicial mais significativo atualmente refere-se à tributação do resultado positivo de equivalência patrimonial sendo que a Companhia possui depósito judicial no valor de R\$ 4.832 (valor nominal) e a posição de nossos assessores jurídicos é de que a probabilidade de perda é remota.

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia era parte passiva em 439 processos trabalhistas instaurados em São Paulo, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$ 9.605. Desse número total de processos trabalhistas, 411 foram movidos por empregados de sub-empresas, prestadoras de serviços terceirizados que foram contratadas pela Companhia, e 28 são movidas por ex-funcionários da Companhia. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, a Companhia é solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços contratados. A maior parte das ações nas quais as sociedades controladas figuram como ré envolve problemas usuais e peculiares do negócio, relativos a pedidos de indenização por acidente de trabalho, ações de rescisão de cláusulas de contratos de trabalho, ações de reparação de danos, entre outros.

As provisões para contingências constituídas representam a melhor estimativa da administração em relação aos riscos de perda envolvidos nesses processos.

Adicionalmente, certas sociedades controladas são partes direta e indireta em ações judiciais passivas sobre as quais as possibilidades de perda são possíveis ou remotas, com base na opinião

dos seus assessores jurídicos, e não foram constituídas provisões. Os tipos de ações e seus respectivos valores envolvidos são: tributárias – (i) R\$ 187; (ii) cíveis - R\$ 4.507 e (iii) trabalhistas R\$ 5.072.

17 Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em linha com os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.a.



	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009 (Reclassificado)
Impostos e contribuições sobre vendas diferidos	-	-	57.031	28.432
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	45.100	23.090
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>102.131</u>	<u>51.522</u>
Circulante	-	-	61.057	33.724
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41.074</u>	<u>17.798</u>

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal :

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	200.048	110.536	270.851	154.798
Despesas não dedutíveis	9.991	5.208	9.991	5.246
Equivalência patrimonial	(318.672)	(155.627)	-	-
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social	(108.633)	(39.883)	280.842	160.044
Alíquota fiscal vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de imposto renda e contribuição social			(95.486)	(54.415)
Efeito do resultado das subsidiárias tributadas pelo lucro presumido, patrimônio de afetação			<u>52.764</u>	<u>32.095</u>
Total de despesas com imposto de renda e contribuição social no resultado			<u>(42.722)</u>	<u>(22.319)</u>



Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social no montante de R\$ 286.936 em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 142.252 em 31 de dezembro de 2009).

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência (evolução física da obra), ocorre no prazo médio de 10 anos, considerando o prazo estimado de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, gerados a partir do exercício de 1995, sem prazo de prescrição.

18 Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme mencionado na nota explicativa nº 3.a., o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

a. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Receita de imóveis vendidos a apropriar	-	-	1.495.788	1.167.431
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar	-	-	(868.072)	(647.549)

A receita a apropriar está mensurada pelo valor nominal de contrato, acrescida pelas atualizações contratuais, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente.

Os custos orçados a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo do imóveis vendidos), proporcionalmente as unidades vendidas, à medida em que são incorridos.



19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$ 668.858 representado por 145.434.789 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado. O capital social autorizado conforme Ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizado em 28 de Abril de 2009 é de 400.000.000 de ações.

b. Ações em tesouraria

Em decorrência do plano de recompra de ações, aprovado através das reuniões do conselho de administração de 05 de novembro de 2008 e 22 de fevereiro de 2010, a Companhia mantinha em tesouraria, na data-base de 31 de dezembro de 2010, 51.450 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal adquiridas ao custo de aquisição de R\$ 456. O valor de mercado dessas ações, considerando a cotação na data de 31 de dezembro de 2010 equivalia a R\$ 570. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas e a destinação poderá ser alienação, cancelamento ou utilização no programa de remuneração baseado em ações conforme nota explicativa n. 26.

c. Reservas

• Reserva legal

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei n. 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

• Reserva de retenção de lucros

A reserva de lucros que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e a proposta de distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital.

d. Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Os dividendos propostos apurados com base no resultado do exercício de 2010, após a exclusão da parcela destinada para constituição da reserva legal, são abaixo demonstrados:

Destinação do lucro líquido do exercício:

Lucro líquido do exercício da controladora	200.048
Constituição de reserva legal 5%	<u>(10.002)</u>
Lucro líquido ajustado	190.046
Dividendos propostos 25%	47.512



Dividendos propostos por ação – R\$	0,327
Transferência para reserva de expansão – R\$	142.534

20 Receita Líquida

A composição da receita líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
<u>Receita operacional bruta</u>				
Com venda de imóveis	-	-	1.399.143	739.638
Com prestação de serviços	-	-	16.418	10.113
Ajuste a valor presente	-	-	(343)	(12.554)
Impostos sobre as vendas	-	-	(50.827)	(26.489)
Receita operacional líquida	-	-	1.364.391	710.708

21 Despesas comerciais

As despesas comerciais incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Publicidade e Propaganda	-	-	(38.011)	(23.050)
Stand de venda	-	-	(24.917)	(21.962)
Comissões de vendas	-	-	(3.992)	(2.629)
	-	-	(66.920)	(47.641)



22 Despesas administrativas

As despesas administrativas incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Pessoal	(28.638)	(22.071)	(34.789)	(29.769)
Ocupação	(4.263)	(2.766)	(8.033)	(5.544)
Utilidades e serviços	(8.871)	(5.040)	(9.989)	(6.132)
Assessorias e Consultorias	(7.765)	(6.851)	(9.987)	(10.622)
Marketing Institucional	(4.722)	(1.813)	(4.729)	(1.848)
Depreciação e amortização	(3.002)	(1.688)	(3.313)	(1.952)
Despesas gerais	(6.694)	(8.669)	(11.667)	(13.230)
	<u>(63.955)</u>	<u>(48.898)</u>	<u>(82.507)</u>	<u>(69.097)</u>

23 Remuneração dos administradores

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de Abril de 2010, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2010 em até R\$15.370.

Os montantes registrados na rubrica “honorários da administração”, no consolidado, referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

2010:

	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	8	4	3	15
Remuneração fixa anual:				
Salário / Pro Labore / Remuneração	5.588	672	202	6.462
Benefícios diretos e indiretos	208	-	-	208



Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração fixa	5.796	672	202	6.670
Remuneração variável anual:				
Bônus	4.480	-	-	4.480
Participações nos lucros e resultados	348	-	-	348
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração variável	4.828	-	-	4.828
Total	10.624	672	202	11.498

2009:

	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	8	4	3	15
Remuneração fixa anual:				
Salário / Pro Labore / Remuneração	5.318	624	178	6.120
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração fixa	5.318	624	178	6.120

Remuneração variável anual:				
Bônus	627	-	-	627
Participações nos lucros e resultados	724	-	-	724
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração variável	1.351	-	-	1.351



Total	6.669	624	178	7.471
--------------	--------------	------------	------------	--------------

Os administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, tendo sido provisionado o montante de R\$ 3.238 no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 1.431 em 31 de dezembro de 2009), cuja provisão também encontra-se registrada na rubrica de “honorários da administração” o qual está sujeito ao exercício por parte dos respectivos beneficiários, conforme descrito na nota explicativa nº 26.

24 Despesas e receitas financeiras

As receitas e despesas financeiras incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
<u>Despesas Financeiras</u>				
Atualização monetária e juros	(67.077)	(12.579)	(23.655)	(10.244)
Despesas bancárias	(267)	(262)	(2.315)	(826)
Outras despesas financeiras	-	-	(5.705)	(2.202)
	<u>(67.344)</u>	<u>(12.841)</u>	<u>(31.675)</u>	<u>(13.272)</u>
<u>Receitas Financeiras</u>				
Receitas de aplicações financeiras	20.786	6.066	24.131	15.961
Variação monetária ativa e juros	2.742	2.660	26.563	11.534
Juros e atualização sobre empréstimos	10.719	9.035	10.722	9.035
	<u>34.247</u>	<u>17.761</u>	<u>61.416</u>	<u>36.530</u>

25 Participação nos Lucros e Resultados

A Empresa mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos lucros da Companhia - PLR, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia bem como de metas departamentais e individuais que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia registrou uma provisão para participação nos lucros no montante de R\$ 5.387 na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (em 2009 não houve esta provisão pelo fato de a Companhia não ter atingido suas metas globais).

26 Plano de opção de compra de ações



Nos termos do artigo 12º, parágrafo VI, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com Plano aprovado pela Assembléia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores ou empregados ou à pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedades sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia.

No âmbito do plano de opções o Conselho de Administração aprovou cinco outorgas de opções de compra de ações aos seus administradores e empregados.

As diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pelos acionistas e pelo Conselho de Administração conforme Assembléia Geral Extraordinária de 04 de Julho de 2006 e posteriores deliberações (“Plano”).

O plano de Opção de Compra de Ações (“Plano”) regulamenta o número de ações outorgadas, bem como as condições de exercício. Esse plano contempla ações equivalentes a 2% do capital da Companhia por ano. Na 1ª. Outorga realizada, os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários em cada período de 12 meses de carência e na 2ª, 3ª 4ª e 5ª outorgas, os volumes outorgados poderão ser exercidos de 12 meses de carência até os prazos limites que variam de 6 a 10 anos da data da outorga.

O preço de exercício será atualizado com base na variação do IGP-M medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

Com base no Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento baseado em ações, a Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa, em cada período, parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado a Companhia utilizou o método Black & Scholes para estimar o valor justo das opções em cada outorga.

Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações financeiras são demonstrados abaixo:

Data da Outorga	17/07/2006	28/09/2007	11/09/2008	15/09/2009	07/10/2010
Volatilidade do preço das ações	59,87%	25,04%	41,94%	61,97%	51,17%
Dividendos sobre as ações	3,29%	1,15%	1,15%	2,67%	3,92%
Prazo de vida das ações	10 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos



Programa	1a. Outorga	2a. Outorga	3a. Outorga	4a. Outorga	5a. Outorga	Totais
Prazo final de exercício	17/07/2015	28/09/2013	11/09/2014	15/09/2015	07/10/2016	Totais
Quantidade de ações:						
Outorgadas	550.000	510.300	1.202.000	998.400	3.992.000	7.252.700
(-) Canceladas	(135.000)	(58.900)	(367.100)	(77.600)	(11.400)	(650.000)
(-) Exercidas	(75.000)	-	(122.450)	-	-	(197.450)
Líquido	340.000	451.400	712.450	920.800	3.980.600	6.405.250
Ações exercíveis	140.000	377.425	357.150	228.150	-	1.102.725
Na data de Outorga.						
Preço de exercício (R\$)	0,78	10,70	6,93	7,68	7,50	
Preço de mercado (R\$)	2,18	11,75	5,71	9,05	9,77	
Valor Justo (R\$)	1,44	4,19	1,99	4,36	4,30	
Em 31/12/2010						
Preço de exercício (R\$)	1,00	13,39	7,63	8,52	7,69	
Preço de mercado (R\$)	11,08	11,08	11,08	11,08	11,08	
Apropriado em 2008	146	929	468	-	-	1.543
Apropriado em 2009	113	472	1.098	807	-	2.490
Apropriado em 2010	83	273	540	1.918	2.045	4.859

A Companhia reconheceu os montantes de R\$ 4.859 no exercício de 2010 (R\$ 2.490 no exercício de

2009), sendo R\$ 3.238 contabilizados em honorários da administração e R\$ 1.621 em despesas gerais e administrativas.

27 Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.



(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- às variações da taxa dos certificados de depósitos interbancários (CDI), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Nota 13);
- aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 7.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 8, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e debêntures, são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos, financiamentos e debêntures são apresentados nas Nota 13.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “swap”, “hedge” ou similares.

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as Companhias Abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2010 se aproximam dos valores de mercado.



Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, a variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, a variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

A instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Conforme descrito na Nota 13, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e tem características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registrados a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2010, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: Bacen), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2010, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

<i>Operação</i>	<i>Risco</i>	<i>Cenário Provável</i>	<i>Cenário 2</i>	<i>Cenário 3</i>
<i>Aplicações financeiras</i>	<i>CDI</i>	<i>11,75%</i>	<i>8,81%</i>	<i>5,88%</i>
<i>Posição em 31/12/2010 = R\$ 204.950 *</i>		<i>24.082</i>	<i>18.056</i>	<i>12.051</i>

*Saldo contábil de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2010.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2010, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (Fonte: Bacen), do IPCA (Fonte: Bacen) e da taxa TR para o ano de 2011 (cenário provável) foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2011. A data base utilizada para os

empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de dezembro de 2010 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário.

<i>Operação</i>	<i>Risco</i>	<i>Cenário Provável</i>	<i>Cenário 2</i>	<i>Cenário 3</i>



<i>Debêntures e CCBs</i>	<i>IPCA</i>	<i>5,00%</i>	<i>6,25%</i>	<i>7,5%</i>
<i>Posição em 31/12/2010 = R\$ 456.211*</i>		<i>22.811</i>	<i>28.513</i>	<i>34.216</i>
<i>Empréstimos de capital de giro</i>	<i>CDI</i>	<i>11,75%</i>	<i>14,69%</i>	<i>17,63%</i>
<i>Posição em 31/12/2010 = R\$ 265.195*</i>		<i>31.160</i>	<i>38.957</i>	<i>46.754</i>
<i>Financiamento à construção (SFH)</i>	<i>TR</i>	<i>1,20%</i>	<i>1,50%</i>	<i>1,80%</i>
<i>Posição em 31/12/2010 = R\$ 468.553**</i>		<i>5.623</i>	<i>7.028</i>	<i>8.434</i>
<i>Financiamento à produção (capital de giro)</i>	<i>IGP-M</i>	<i>5,50%</i>	<i>6,88%</i>	<i>8,25%</i>
<i>Posição em 31/12/2010 = R\$ 96.156**</i>		<i>5.289</i>	<i>6.616</i>	<i>7.933</i>
<i>Totais</i>		<i>64.883</i>	<i>81.114</i>	<i>97.337</i>

*Saldo contábeis de debêntures e CCBs (sujeitas a IPCA) em 31 de dezembro de 2010.

**Saldo contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2010.

28 Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma revisão de demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

Descrição	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra e riscos cíveis	-	1.624.381
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	11.968	11.968
Seguro de responsabilidade civil administradores	30.000	30.000



Seguro equipamentos de informática

324

324

29 Avais, fianças e garantias

A Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda., subsidiária da Tecnisa S.A. prestou garantias às suas subsidiárias e outras sociedades do grupo, cujos montantes em 31 de dezembro de 2010 são de R\$

28.830 (31 de dezembro de 2009 - R\$ 35.004).

A Tecnisa S.A. prestou garantias às suas subsidiárias em operações de capital de giro, cujos montantes em 31 de dezembro de 2010 são de R\$ 179.670.

As controladas da Tecnisa S.A. possuíam, em 31 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2009, operações de securitização em aberto com bancos, nos montantes de R\$ 12.822 e R\$ 19.921 respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2014, conforme descrito abaixo. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica de empréstimos e financiamentos (nota nº 13).

Ano	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
2010	-	3.780
2011	2.489	4.375
2012 à 2014	<u>10.333</u>	<u>11.766</u>
	<u>12.822</u>	<u>19.921</u>

30 Informações por Segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional divulgável de acordo com as regras do CPC 22. Por este motivo não estão sendo apresentadas informações por segmento.



A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada não havendo assim grau de dependência de clientes específicos a serem divulgados.

31 Lucro Líquido por Ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33), aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009:

- a) **Básico:** o cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	2010	2009
<i>Lucro líquido do exercício</i>	200.048	110.536
<i>Quantidade de ações em circulação (ex-tesouraria)</i>	145.383	145.325
<i>Lucro básico por ação (em Reais)</i>	1,376	0,761

- b) **Diluído:** O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	2010	2009
<i>Lucro líquido do exercício</i>	200.048	110.536
<i>Quantidade de ações (em circulação emitidas, ex-tesouraria)</i>	145.383	145.325
<i>Quantidade de ações (opções de compra não exercidas)</i>	1.103	875
<i>Total de ações</i>	146.486	146.200
<i>Lucro diluído por ação (em Reais)</i>	1,366	0,756



32 Eventos Subsequentes

Em 10 de março de 2011 a Companhia concluiu o processo de distribuição pública primária de 39.830.500 (trinta e nove milhões oitocentos e trinta mil e quinhentas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R\$10,00 (dez reais) por Ação (“Preço por Ação”), perfazendo o total bruto de R\$398.305.

Thomas Daniel Brull

Diretor de Relações com Investidores e
Financeiro

Ivam Marcelo Torres

Controller
CRC 1SP218562/O-0

Robson Martins de Miranda
Contador
CRC 1SP220344/O-8

Proposta de Orçamento de Capital**Tecnisa S.A.****Orçamento de capital para investimentos – 2011****Aplicações e Origens dos Recursos****Aplicações dos Recursos**

O orçamento de capital para o exercício de 2011 compreende (i) os custos de construção e incorporação a serem desembolsados nas obras em andamento e nos empreendimentos a serem lançados no decorrer do ano de 2011, (ii) os dispêndios para pagamentos de terrenos adquiridos e novas aquisições para o desenvolvimento de empreendimentos e, (iii) para a quitação de empréstimos e financiamentos, podendo assim ser demonstrado.

(i) Custo de construção e incorporação de empreendimentos	790.000
(ii) Pagamentos e aquisições de novos terrenos	290.000
(iii) Pagamentos de empréstimos e financiamentos	305.000
Total	1.385.000

Origens dos Recursos

As perspectivas de origens de recursos para aplicação neste orçamento de capital são as seguintes:

Proposta de Orçamento de Capital

Liberação (líquida) de financiamento imobiliário	119.000
Retenção de parte dos lucros apurados no exercício de 2010 - Reserva para expansão	142.534
Parte dos recursos obtidos com a distribuição publica primaria de ações ordinárias concluída em 10 de março de 2011	367.038
Recebíveis de unidades imobiliárias	756.428
Total	1.385.000

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO 22/03/2011						
Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	89.557.009	48,3	0	0	89.557.009	48,3
Conselho de Administração ¹	158.509	0,1	0	0	158.509	0,1
Diretoria	127.341	0,1	0	0	127.341	0,1
Conselho Fiscal	3	0,0	0	0	3	0,0
Ações em Tesouraria	32.700	0,0	0	0	32.700	0,0
Outros Acionistas	95.389.730	51,5	0	0	95.389.730	51,5
Total	185.265.289	100,0	0	0	185.265.289	100,0
Ações em Circulação	95.357.033	51,5	0	0	95.357.033	51,5

¹ Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO 11/11/2010						
Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	89.738.009	61,7	0	0	89.738.009	61,7
Conselho de Administração ¹	70.009	0,0	0	0	70.009	0,0
Diretoria	124.091	0,1	0	0	124.091	0,1
Conselho Fiscal	3	0,0	0	0	3	0,0
Ações em Tesouraria	109.900	0,1	0	0	109.900	0,1
Outros Acionistas	55.392.780	38,1	0	0	55.392.780	38,1
Total	145.434.789	100,0	0	0	145.434.789	100,0
Ações em Circulação	55.392.780	38,1	0	0	55.392.780	38,1

¹ Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA Posição em 22/3/2011						
Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
JAR Participações Ltda	79.799.998	43,1	0	0	79.799.998	43,1
Meyer Joseph Nigri	9.145.611	4,9	0	0	9.145.611	4,9
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	611.400	0,3	0	0	611.400	0,3
Conselheiros Adm/Fiscal/Diretores	285.853	0,2	0	0	285.853	0,2
Credit Suisse Hedging Griffo ¹	19.315.892	10,4	0	0	19.315.892	10,4
Geração Futuro	17.273.964	9,3	-	0	17.273.964	9,3
Ações em Tesouraria	32.700	0,0	0	0	32.700	0,0
Outros Acionistas	58.799.871	31,7	0	0	58.799.871	31,7
Total	185.265.289	100,0	0	0	185.265.289	100,0

¹ - Fundos administrados pela instituição

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Denominação: JAR Participações						
				Posição em 22/3/2011		
Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	62.565.834	100,0	0	0	62.565.834	100,0
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	10	0,0	0	0	10	0,0
Joseph Meyer Nigri	1	0,0	0	0	1	0,0
Andrea Nigri Horovitz	1	0,0	0	0	1	0,0
Renato Meyer Nigri	1	0,0	0	0	1	0,0
Total	62.565.847	100,0	0	0	62.565.847	100,0

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 50º do Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BOVESPA, de acordo com seu respectivo Regulamento de Arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente -

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas e administradores da
Tecnisa S/A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tecnisa S/A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Tecnisa S/A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Tecnisa S/A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Demonstrações financeiras consolidadas: IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota 2.a., as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que trata do reconhecimento de receitas desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3.a.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para as companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS.

Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tecnisa S/A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram examinadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes S.S. ("Terco"), entidade separada legalmente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu relatório em 25 de março de 2010 com uma opinião sem modificações sobre essas demonstrações financeiras. Em 1 de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após essa incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

São Paulo, 22 de março de 2011.

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-015199/O-6

Nelson Varandas dos Santos
CRC 1SP-197.110-O-3

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**??PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da Tecnisa S.A. (CNPJ nº 08.065.557/0001-12), no desempenho de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame (i) do Relatório Anual da Administração, (ii) das Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, compreendendo: Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados dos Exercícios, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto, Demonstrações de Valor Adicionado e Notas Explicativas); (iii) da proposta de Distribuição de Dividendos; (iv) do Relatório dos Auditores Independentes sobre Demonstrações Financeiras, emitido pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes em 22/03/2011; e (v) da proposta de Orçamento de Capital; com relação aos quais opinaram favoravelmente, aprovando sua submissão à Assembléia Geral.

São Paulo, 22 de março de 2011

Luciano Douglas Colaudo

Gilberto Braga

Ricardo Scalzo

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO**

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 22 de março de 2011.

Nome: Meyer Joseph Nigri
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Joseph Meyer Nigri
Cargo: Diretor de Novos Negócios

Nome: Tomas Laszlo Banlaky
Cargo: Diretor Administrativo

Nome: Thomas Daniel Brull
Cargo: Diretor de Relações com Investidores e Diretor Financeiro

Nome: Douglas Duarte
Cargo: Diretor Comercial

Nome: Romeo Deon Busarello
Cargo: Diretor de Marketing

Nome: Fabio Villas Bôas
Cargo: Diretor Técnico e Diretor de Incorporação

Nome: Newman Cardoso do Amaral Brito
Cargo: Diretor

Nome: José Carlos Lazaretti Júnior
Cargo: Diretor Jurídico

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente