As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e da Comissão de Valores Mobiliários, as quais ainda não se manifestaram a esse respeito.
O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

EVEN3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA

even

even.com.br

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado
Rua Funchal, 418, 29º andar, CEP: 04551-060 São Paulo, SP
CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65, Código ISIN nº BREVENACNOR8
Código de Negociação na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"): "EVEN3"
73.333.334 Ações Ordinárias
Valor da Oferta – R$482.533.337,72

R$6,58 por Ação

O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro a cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA na data de fixação do Preço por Ação e as indicações de interesse em função da demanda por Ações. A cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010 foi de R$6,58 por ação ordinária.

Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), Genoa Fundo de Investimento em Participações e as pessoas físicas identificadas como acionistas vendedores neste Prospecto ("Acionistas Vendedores") estão realizando, respectivamente, uma (i) oferta pública de distribuição primária ("Oferta Primária") de 48.666.667 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações da Oferta Primária"); e (ii) oferta pública de distribuição secundária ("Oferta Secundária") de 24.666.667 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia e titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações da Oferta Secundária" e, em conjunto com as Ações da Oferta Primária, "Ações").

As Ações serão ofertadas no Brasil, sob a coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse") e do Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual", e em conjunto com o Coordenador Líder e o Credit Suisse, "*Joint Bookrunners*" ou "Coordenadores"), em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior, pelo Itaú USA Securities Inc., Credit Suisse Securities (USA) LLC. e BTG Pactual US Capital Corp. ("Agentes de Colocação Internacional"), nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do *Securities Act* de 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterada ("Regra 144A" e "*Securities Act*", respectivamente), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e junto a investidores nos demais países, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act* ("Regulamento S") e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável ("Oferta").

Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, até 11.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção a ser outorgada no Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação das Ações de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Contrato de Distribuição") pela Companhia e pelo FIP Genoa ao Credit Suisse, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Credit Suisse parcial ou integralmente, uma única vez, no prazo de até 30 dias a contar do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de Exercício") a seu exclusivo critério e após notificação ao Coordenador Líder, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com Investidores Institucionais no Brasil (conforme definido abaixo) pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações foi aferido tendo como parâmetro (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (ii) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta. **Os Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

Oferta	Preço (R$)[1]	Comissões (R$)[1][2]	Recursos Líquidos (R$)[1][2][3]
Por Ação	R$6,58	R$0,26	R$6,32
Oferta Primária	320.226.668,86	12.809.066,75	307.417.602,11
Oferta Secundária	162.306.668,86	6.492.266,75	155.814.402,11
Total	**482.533.337,72**	**19.301.333,50**	**463.232.004,22**

(1) Com base no valor de R$6,58, correspondente à cotação das Ações na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.
(2) Sem considerar as Ações do Lote Suplementar. Sem considerar eventuais ganhos pelo Credit Suisse e pelo Coordenador Líder decorrentes da atividade de estabilização.
(3) Sem dedução das despesas da Oferta.

O Conselho de Administração da Companhia, em reuniões realizadas em 23 de março de 2010 e em 24 de março de 2010, cujas atas serão arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e serão publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, aprovou a realização da Oferta e autorizou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, mediante a emissão das Ações da Oferta Primária, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar, com exclusão do direito de preferência e sem prioridade aos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e do Parágrafo 2º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, para colocação por meio da Oferta Primária. O Conselho de Administração da Companhia, previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM, em reunião cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, na data de publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), aprovará o efetivo aumento de capital e o Preço por Ação, a ser calculado de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

A Oferta foi aprovada pela Assembléia Geral de Quotistas do Genoa Fundo de Investimento em Participações, de acordo com o disposto no inciso (ii), Parágrafo 1º do artigo 18 do seu regulamento, em reuniões realizadas em 23 de março de 2010 e em 25 de março de 2010.

Exceto pelo registro da Oferta pela CVM, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto, para subscrição ou aquisição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor ou adquirente após o início do período de distribuição.

A Oferta foi registrada pela CVM em [•] de [•] de [•], sob o nº CVM/SRE/REM/2010/[•] (Oferta Primária) e o nº CVM/SRE/SEC/2010/[•] (Oferta Secundária).

"O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia, bem como sobre as ações a serem distribuídas".

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de invsetimento nas Ações. Ao decidir investir nas Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 57 A 59 DESTE PROSPECTO E NOS ITENS 4.1 E 5.1 DO NOSSO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À NOSSA COMPANHIA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.

ANBID

"A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBID, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBID, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos".

Coordenadores ou *Joint Bookrunners*

Itaú BBA — CREDIT SUISSE — BTG PACTUAL

A data deste Prospecto Preliminar é 31 de março de 2010.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 1

DEFINIÇÕES ... 3
INFORMAÇOES CADASTRAIS DA COMPANHIA ... 10
SUMÁRIO DA COMPANHIA ... 11
VISÃO GERAL ... 11
PONTOS FORTES ... 12
ESTRATÉGIA ... 13
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, AUDITORES E CONSULTORES ... 15
DECLARAÇÕES DA COMPANHIA, DOS ACIONISTAS VENDEDORES E DO COORDENADOR LÍDER ... 17
APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES ... 18
BANCO ITAÚ BBA S.A. – COORDENADOR LÍDER ... 18
BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. ... 19
BANCO BTG PACTUAL S.A. ... 20

2. INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA 23

SUMÁRIO DA OFERTA ... 25
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ... 35
COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA COMPANHIA ... 35
AÇÕES EM CIRCULAÇÃO ... 35
DESCRIÇÃO DA OFERTA ... 36
PREÇO POR AÇÃO ... 36
QUANTIDADE, VALOR, ESPÉCIE E RECURSOS LÍQUIDOS ... 37
COTAÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES NA BM&FBOVESPA ... 37
CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO ... 39
APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS ... 39
PÚBLICO ALVO ... 40
CRONOGRAMA DA OFERTA ... 40
PROCEDIMENTO DA OFERTA ... 41
VIOLAÇÕES DE NORMA DE CONDUTA ... 44
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ... 44
PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO ... 45
LIQUIDAÇÃO ... 45
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS AÇÕES ... 45
ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DAS AÇÕES ... 46
RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES (*LOCK-UP*) ... 46
CARACTERÍSTICAS DAS AÇÕES ... 47
INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS AÇÕES ... 47
ADMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES ... 47
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO ... 47
SUSPENSÃO E CANCELAMENTO ... 48
INADEQUAÇÃO DA OFERTA ... 48
INFORMAÇÕES ADICIONAIS ... 49
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES ... 51
RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES ... 53
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA ... 55
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ... 56
FATORES DE RISCO ... 57

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 60
CAPITALIZAÇÃO 62
DILUIÇÃO 63

3. ANEXOS 67

ESTATUTO SOCIAL 71
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA REALIZADA EM 23 DE MARÇO DE 2010, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA 105
ATA DE RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA 113
MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O AUMENTO DE CAPITAL DA COMPANHIA E FIXARÁ O PREÇO POR AÇÃO 117
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DO FIP GENOA REALIZADA EM 23 DE MARÇO DE 2010 QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA 123
ATA DE RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DO FIP GENOA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA 127
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA E DOS ACIONISTAS VENDEDORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 131
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 135

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 137

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2009 E O RESPECTIVO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES 141
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2008 E O RESPECTIVO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES 207

5. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA 303

1. INTRODUÇÃO

- Definições
- Informações Cadastrais da Companhia
- Sumário da Companhia
- Identificação de Administradores, Auditores e Consultores
- Declarações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder
- Apresentação dos Coordenadores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Acionistas Controladores	Genoa Fundo de Investimento em Participações, Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins, os quais são também signatários do nosso Acordo de Acionistas.
Acionistas Vendedores	Genoa Fundo de Investimento em Participações, Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins, ou os detentores do Poder de Controle, conforme aplicável.
Acionistas Vendedores Pessoas Físicas	Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins.
Ações	48.666.667 ações ordinárias de emissão da Companhia e 24.666.667 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, em conjunto.
Ações do Lote Suplementar	Até 11.000.000 Ações a serem emitidas pela Companhia e/ou de titularidade do FIP Genoa, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, destinadas exclusivamente a atender excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú USA Securities Inc., Credit Suisse Securities e BTG Pactual US Capital Corp.
Agente Estabilizador	Credit Suisse.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações de Emissão da Companhia a ser publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, com a finalidade de comunicar o encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de Início de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações de Emissão da Companhia a ser publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, com a finalidade de comunicar o início da Oferta.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado publicado em 31 de março de 2010 e republicado em 07 de abril de 2010 no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria.
Auditores Independentes	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
BTG Pactual US	BTG Pactual US Capital Corp.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
CMN	Conselho Monetário Nacional.

Companhia	Even Construtora e Incorporadora S.A.
Conselheiro	Membro eleito pela Assembléia Geral para compor o nosso Conselho de Administração.
Conselho de Administração	Nosso Conselho de Administração.
Conselho Fiscal	Nosso Conselho Fiscal (quando instalado).
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA.
Contrato de Distribuição Internacional	*Placement Facilitation Agreement* a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, que regulará os esforços de venda de Ações no exterior.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Estabilizador e Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato celebrado entre a Companhia, seus administradores, os acionistas controladores e a BM&FBOVESPA em 28 de fevereiro de 2007.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta ou *Joint Bookrunners*	Coordenador Líder, Credit Suisse e BTG Pactual.
Corretoras	Corretoras e/ou outras instituições integrantes do sistema de distribuição autorizadas a operar na BM&FBOVESPA, convidadas a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações junto aos Investidores Não-Institucionais.
Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Credit Suisse Securities	Credit Suisse Securities (USA) LLC.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira das Ações objeto da Oferta, deverá ser realizada dentro do prazo de até 3 dias úteis, contado a partir da data da publicação do Anúncio de Início.
Diretoria	Nossa Diretoria.
EBITDA	O EBITDA é o resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, US GAAP ou IFRS, não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substitutos para o fluxo de caixa como indicador de liquidez.
Estatuto Social	Nosso Estatuto Social.

FIP Genoa	Genoa Fundo de Investimento em Participações, Acionista Controlador da Companhia e Acionista Vendedor da presente Oferta.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores da Oferta em conjunto com as Corretoras.
Instrução CVM 325	Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 358	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM 371	Instrução CVM nº 371, de 27 de junho de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 469	Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 471	Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Investidores Estrangeiros	Investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, nos termos de isenções de registro previstas no Securities Act, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor estrangeiro, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 2.689, pela Instrução CVM 325 e pela Lei nº 4.131.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas intenções específicas ou globais de investimentos excedam o valor de R$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados na forma da regulamentação da CVM e Investidores Estrangeiros.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, que decidirem participar da Oferta de Varejo, observado o valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não-Institucional, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva no Período de Reserva.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.

Lei nº 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa.
Oferta	Distribuição pública de 73.333.334 Ações a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e, ainda, com esforços de colocação das Ações no exterior, para investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, em operações isentas de registro de acordo com o Securities Act, e nos demais países (exceto Estados Unidos da América e no Brasil), com base no Regulamento S, que invistam no Brasil por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável.
Oferta Primária	Distribuição pública primária de 48.666.667 novas Ações emitidas pela Companhia, com a exclusão do direito de preferência dos nossos atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia.
Oferta Secundária	Distribuição pública secundária de 24.666.667 Ações de emissão da Companhia, de titularidade dos Acionistas Vendedores.
Oferta de Varejo	Oferta direcionada a Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	Oferta direcionada a Investidores Institucionais.
OPA	Oferta pública de aquisição de ações.
Opção de Ações Suplementares	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, até 11.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção a ser outorgada no Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação das Ações de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Contrato de Distribuição") pela Companhia e pelo FIP Genoa ao Credit Suisse, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Credit Suisse parcial ou integralmente, uma única vez, no prazo de até 30 dias a contar do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de Exercício") a seu exclusivo critério e após notificação ao Coordenador Líder, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.
Pedido de Reserva	Formulário específico a ser preenchido e celebrado durante o Período de Reserva por Investidor Não Institucional que desejar participar da Oferta de Varejo.
Período de Colocação	Prazo para os Coordenadores efetuarem a colocação das Ações, de até 3 dias úteis contados a partir da publicação do Anúncio de Início.
Período de Reserva	Prazo de 6 dias úteis, a ser iniciado em 7 de abril de 2010, inclusive, e encerrado em14 de abril de 2010, inclusive.

Pessoas Vinculadas	Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400: (i) administradores ou controladores da Companhia ou dos Acionista Vendedores; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; ou (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como os cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau, das pessoas indicadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.
Poder de Controle e termos correlatos, como Controle, Controlador, Controlada e sob Controle comum	Significa o poder efetivamente utilizado de dirigir nossas atividades sociais e orientar o funcionamento dos nossos órgãos, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes em nossas três últimas Assembléias Gerais, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.
Prazo de Distribuição	O prazo para a distribuição das Ações no âmbito da Oferta é de até 6 meses contados da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço por Ação	O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações foi aferido tendo como parâmetro (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (ii) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação. A cotação de fechamento das Ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010 foi de R$6,58.
Preço Médio de Lançamento	Resultado da divisão do VGV de um empreendimento pelo somatório da área de uso privativo das unidades desse empreendimento, utilizando-se a tabela financiada como referência.
Procedimento de *Bookbuilding*	Processo de coleta de intenções de investimento a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a Investidores Institucionais, em conformidade com os artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A.

Real ou R$	Moeda corrente do Brasil.
Regra 144A	Regra 144A editada pela SEC ao amparo do Securities Act, conforme alterada.
Regulamento de Arbitragem	Regulamento da Câmara de Arbitragem, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e constante dos termos de anuência dos administradores e dos controladores.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores, seu Conselho Fiscal, se instalado, e seu acionista controlador, instituído pela BM&FBOVESPA.
Regulamento S	Regulamento S editado pela SEC ao amparo do Securities Act, conforme alterado.
Resolução CMN 2.689	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.
SEC	Securities and Exchange Commission.
Securities Act	Securities Act de 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterado.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Spinnaker Capital	Spinnaker Capital Group e empresas ou fundos por este controlados ou administrados.
SRF ou Receita Federal	Receita Federal do Brasil.
Vendas Contratadas	Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento.

VGV	Valor Geral de Venda corresponde ao valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado, ou poderá diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que o número total de unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de unidades lançadas e/ou o valor da Venda Contratada de cada unidade poderá ser inferior ao Preço Médio de Lançamento. O VGV é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou forma de cálculo padronizada e, portanto, a nossa definição de VGV pode não ser diretamente comparável àquelas utilizadas por outras empresas. O VGV não deve, portanto, ser considerado uma estimativa ou projeção de receitas a serem apuradas em um determinado período, presente ou futuro.
VGV Esperado	VGV Esperado corresponde ao valor total estimado da venda potencial de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário que esperamos lançar. A quantidade de unidades e de metros quadrados úteis tem sido determinada com base em projeto de viabilidade executado por firmas de arquitetura e engenharia contratadas para cada um dos terrenos que compramos. O VGV Esperado tem sido calculado multiplicando-se a quantidade de metros quadrados úteis pelo preço estimado de venda atual por metro quadrado, o qual foi estimado com base em preços vigorando na data deste Prospecto, para projetos similares na localização específica de cada terreno, e com a assessoria de corretoras imobiliárias. O investidor deve estar ciente de que os preços estimados de venda atual podem não representar os valores de venda efetivamente obtidos no futuro, na medida em que os preços de venda de nossos empreendimentos podem variar dependendo de diversos fatores. O investidor também deve estar ciente de que a quantidade estimada de metros quadrados úteis pode variar em função de alterações que venham a ser introduzidas nos projetos atualmente desenvolvidos. A quantidade de unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas. O VGV Esperado é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou uma forma de cálculo padronizada e a definição de VGV Esperado pode não ser comparável àquela utilizada por outras empresas. O VGV Esperado não considera os custos de desenvolvimento do empreendimento. O VGV Esperado não deve ser considerado uma estimativa ou projeção da receita a ser apurada em um determinado período, presente ou futuro, nem deve ser considerado uma expectativa da rentabilidade de nossos empreendimentos. Não podemos assegurar que todos os terrenos que possuímos serão efetivamente utilizados em lançamentos futuros.

INFORMAÇOES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Even Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65.
Sede	A nossa sede está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29° e 30º andares, conjuntos 2901 e 3001, CEP 04551-060.
Diretoria de Relações com Investidores	A nossa Diretoria de Relações com Investidores está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29° e 30º andares, conjuntos 2901 e 3001, CEP 04551-060. O responsável por esta diretoria é o Sr. Dany Muszkat. O telefone do Departamento de Relações com Investidores é (11) 3377-3777, o Fac-símile é (11) 3377-3780 e o e-mail é ri@even.com.br.
Auditores Independentes	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
Novo Mercado	As ações de nossa emissão estão listadas no segmento Novo Mercado da BM&FBOVESPA, no qual são negociadas sob o código "EVEN3".
Jornais nos quais divulgamos nossas informações	As informações referentes a nós são publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria.
***Website* na Internet**	O nosso website é http://www.even.com.br. Nenhuma informação contida em nosso website é parte integrante deste Prospecto.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

VISÃO GERAL

Atuamos há 32 anos no setor imobiliário e somos a maior incorporadora e construtora da região metropolitana São Paulo segundo ranking geral publicado pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – EMBRAESP em junho de 2009 relativo a 2008 e terceira maior construtora do Brasil segundo ranking geral publicado pela ITCnet em março de 2010 relativo a 2009.Atuamos, ainda, prioritária e estrategicamente em regiões metropolitanas nos Estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul, que representam, em conjunto com o Estado de São Paulo, 61% do Produto Interno Bruto ("PIB") do Brasil. Temos uma atuação diversificada voltada para empreendimentos residenciais dos segmentos acessível e emergente, por meio de nossa marca Open e dos segmentos médio, médio-alto e alto, bem como empreendimentos comerciais, por meio de nossa marca Even. Atuamos de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de nossos empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas até a construção do empreendimento e financiamento ao cliente. Ao longo dos últimos três exercícios sociais lançamos um total de R$4,1 bilhões em Valor Geral de Venda ("VGV") próprio e vendemos R$3,1 bilhões. Em 31 de dezembro de 2009, contávamos com 86 empreendimentos em andamento.

Implementamos a estratégia de alto giro em nossos lançamentos, com o objetivo de minimizar o tempo entre aquisição do terreno e o lançamento do produto, acompanhando de forma ágil as tendências e oportunidades de mercado. De 2007 a 2009, a média de tempo entre aquisição de terreno e lançamento foi de 11,9 meses. Levamos em consideração o custo de capital como fator decisivo no processo de aprovação de novas aquisições de terrenos. Nosso estoque de terrenos nos possibilita lançar aproximadamente R$4,3 bilhões em VGV esperado, em produtos imobiliários (R$2,9 bilhões se considerada apenas a nossa parcela no VGV esperado) e representa potencial para 56 lançamentos.

Nossa estratégia prioriza a maximização da velocidade de incorporação e vendas. Dos empreendimentos que lançamos em 2009, vendemos 70% no próprio ano. Nossa atuação tem êxito também na sustentação desta velocidade de vendas durante os meses que sucedem o lançamento e antecedem o término da construção. Possuímos em estoque apenas R$45,0 milhões de unidades concluídas e, em 2009, 50% de todas as nossas vendas foram procedentes de empreendimentos lançados em anos anteriores. A força de nossa empresa própria de vendas, a Even Vendas, aliada à atuação conjunta com as demais empresas imobiliárias terceiras, é fator decisivo para a alta velocidade de vendas. Em 2009, a Even Vendas foi responsável por 56% do total comercializado nas praças em que já atua.

Objetivamos ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em nossos ramos de negócio. Acreditamos que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora nossa imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos nossos empreendimentos e envolve nossos colaboradores de forma positiva. Fomos a primeira e única empresa do setor a divulgar o RSE (Relatório de Sustentabilidade Empresarial) referente ao ano de 2008, segundo o padrão internacional GRI. Em 2009, fomos selecionados para compor a carteira de ações do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE), sendo a única empresa do setor de incorporação e construção a fazer parte deste índice.

A tabela abaixo apresenta o resumo de algumas das informações financeiras consolidadas e operacionais da Emissora para os períodos indicados:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	**2008**	**2009**
Dados Financeiros Consolidados	(em R$ mil, exceto percentuais ou quando indicado)		
Receita Líquida de Vendas e Serviços	420.663	827.523	1.168.205
Lucro Bruto	149.994	275.642	332.319
Margem Bruta Ajustada[(1)]	36,80%	35,00%	31,80%
EBITDA	28.305	133.077	230.709
Margem EBITDA	6,7%	16,10%	19,70%
Lucro Líquido	2.624	59.091	124.454
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	1,70%	8,70%	11,60%
Receita Líquida a Apropriar[(2)]	691.500	1.212.719	1.326.608
Lucro Bruto a Apropriar[(2)]	229.933	378.319	421.629
Margem dos Resultados a Apropriar[(2)]	33,30%	31,20%	31,80%
Dívida Líquida[(3)]	20.197	241.370	576.726
Patrimônio Líquido	590.693	789.084	885.792
Lançamentos			
Empreendimentos Lançados	28	25	25
VGV dos Lançamentos (100%)	1.966.227	1.773.713	1.129.142
VGV dos Lançamentos (% Even)	1.757.753	1.435.128	926.735
Número de Unidades Lançadas	4.138	4.233	3.459
Preço Médio de Lançamento[(5)](R$/m²)	3.208	3.338	3.550
Vendas			
Vendas Contratadas (100%)[(6)]	1.038.908	1.336.137	1.464.763
Vendas Contratadas (% Even)	790.884	1.126.227	1.232.204
Número de Unidades Vendidas	2.436	3.051	4.342
Preço Médio de Venda (R$/m²)	3.069	3.701	3.538

(1) Expurgando-se da margem bruta apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).

(2) Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2009 e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.

(3) Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades e valores caucionados.

(4) Valor geral de vendas, conforme definido acima.

(5) Resultado da divisão do VGV de um empreendimento pelo somatório da área de uso privativo das unidades desse empreendimento, utilizando-se a tabela financiada como referência.

(6) Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

PONTOS FORTES

Nossos principais pontos forte são:

Atuação nos mercados mais relevantes do Brasil. Estamos posicionados nos mercados que acreditamos serem de maior relevância no Brasil em termos de renda e demanda habitacional: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul, que juntos representam 61% do PIB nacional. Nessas praças possuímos operações consolidadas com conhecimento dos mercados locais, aproveitamos da experiência e reputação agregada nessas regiões, o que nos propicia amplo conhecimento das especificidades e regulamentações em cada uma delas e, conseqüentemente, maior eficiência para a aprovação, licenciamento e desenvolvimento de nossos empreendimentos imobiliários.

Modelo de negócios verticalizado e eficiente. Nossas atividades de incorporação imobiliária são completamente integradas, o que nos permite administrar e controlar todos os seus estágios, incluindo o processo de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento, vendas e construção, com equipes especialmente treinadas em cada uma dessas etapas. Nossa atuação em todas as etapas dos nossos negócios nos permite controlar e manter, com eficiência, a qualidade em todos os empreendimentos e ampla capacidade de execução, agregando valor à nossa marca e contribuindo para a obtenção de melhores resultados. Possuímos força de vendas própria composta por aproximadamente 370 corretores em 31 de dezembro de 2009 alocados exclusivamente para comercialização de nossos produtos. Um dos principais fatores do sucesso de nosso modelo verticalizado é o fato de possuirmos, desde 2006, o sistema ERP da SAP, consolidado em nossas operações, integrando departamentos e filiais e automatizando o armazenamento de todas as informações relativas aos nossos negócios.

Base diversificada de produtos e capacidade de execução comprovada. Contamos com amplo histórico de sucesso no desenvolvimento de empreendimentos para diversos segmentos: acessível, emergente, médio, médio-alto, alto e comercial, por meio de marcas direcionadas para estes públicos. Dessa forma, acreditamos que podemos capturar as melhores oportunidades de negócio de cada localidade, ter flexibilidade para atender à demanda potencial e reduzir nossa exposição em segmentos específicos quando necessário. A diversificação nos permite oferecer produtos mais adequados às diversas faixas de renda com uma melhor relação custo benefício para nossos clientes.

Emprego de práticas sustentáveis e inovadoras. Acreditamos que nosso compromisso com práticas sustentáveis e inovadoras nos permitirá criar uma base sólida para crescimento de nossas operações no longo prazo. Essas práticas trazem impactos positivos no nosso desenvolvimento de produtos, imagem e força das marcas além de proporcionarem eficiência produtiva e redução de custos. Somos a única empresa do nosso setor a integrar o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE), e em julho de 2009, fomos reconhecidas como uma das 25 empresas mais inovadoras do Brasil pela Revista Época Negócios, sendo a única empresa do setor a compor esse *ranking*.

***Management* reconhecido e comprometido, alinhado com modelo de gestão baseado em meritocracia.** Temos um time de executivos profissionalizado, comprometido com nosso desenvolvimento sustentável e com a maximização de nossos resultados. Nosso modelo de gestão busca alinhar a administração aos interesses dos acionistas através de cultura de meritocracia e um modelo de remuneração variável que privilegia crescimento, resultados, eficiência em custos e inovação. Essas características contribuem para a obtenção de resultados consistentes, alinhando crescimento à correta atenção aos riscos inerentes às nossas atividades, e se reflete em baixo *turnover*, atualmente ao redor de 11%.

ESTRATÉGIA

Os principais pilares de nossa estratégia são:

Manter a liderança nos mercados em que atuamos. Buscamos posição de liderança em todos os mercados em que atuamos. Acreditamos, com base em nossa experiência em São Paulo, que o foco e conhecimento local traz benefícios à operação tais como: acesso aos melhores terrenos, poder de barganha com fornecedores locais, atração de talentos e interesse das melhores equipes de venda. Essa estratégia nos permite criar valor em cada mercado em que atuamos, através da aplicação integral de nosso modelo de atuação verticalizado e diversificado, com horizonte de longo prazo.

Maximizar a velocidade de incorporação, de lançamento e de vendas. Acreditamos que nosso crescimento é alicerçado na nossa capacidade de acelerar o ciclo de incorporação, de lançamento e de vendas de empreendimentos. De 2007 a 2009, a média de tempo entre aquisição de terreno e lançamento foi de 11,9 meses. Pretendemos realizar a incorporação de nossos empreendimentos no menor prazo possível, empregando agilidade na prospecção de novos terrenos, eficiência na estruturação dos nossos produtos e alta velocidade na comercialização de unidades. Para tanto, prospectamos terrenos que possibilitem um rápido lançamento, diminuindo o período de aprovação governamental e o desenvolvimento do produto. Nosso atual banco de terrenos reflete essa estratégia, na medida em que é formado, em sua maioria, por terrenos que darão origem a empreendimentos cujos lançamentos estão previstos para os anos de 2010 e 2011. Acreditamos que tal postura minimiza o custo financeiro de manutenção de estoque de terrenos e reduz os riscos relativos a reversões de tendências mercadológicas, possibilitando a comercialização de empreendimentos alinhados com a demanda corrente de mercado.

Continuar a desenvolver a marca "open" expandindo nossa atuação nos segmentos acessível e emergente. Pretendemos dar continuidade à expansão da nossa marca Open, voltada aos segmentos acessível e emergente. Acreditamos que produtos voltados a esses segmentos apresentam um grande potencial de crescimento em virtude da expectativa de crescimento dessa faixa de renda, especialmente nos mercados em que atuamos. Procuramos desenvolver produtos para esses segmentos através de projetos e processos construtivos padronizados, buscando terrenos centralmente localizados e com isso atingido margens similares aos nossos demais segmentos. Para tanto, dispomos de equipe especializada e estrutura técnica e operacional que nos permite projetar e desenvolver empreendimentos adequados à demanda desses segmentos. Acreditamos que a atuação nesses segmentos reforça nosso crescimento, complementando nossa atuação nos segmentos de renda média e de média-alta. A Open teve crescimento de lançamentos de 162% entre os exercícios de 2008 e 2009. No exercício de 2009 a Open representou 40% dos nossos lançamentos, dos quais 78% do VGV Potencial foi vendido no próprio exercício.

Foco na disciplina financeira e na gestão de caixa. Buscamos disponibilizar para nossas operações as mais eficientes alternativas de recursos, suprindo as necessidades financeiras de nossos projetos de forma coerente com suas características de longo prazo. Temos uma atuação que coordena o momento dos lançamentos à garantia do financiamento de nossas construções. Atualmente, 98% de nossos empreendimentos contam com financiamento bancário para a construção contratado ou comprometido. Acreditamos também que um importante fator para o sucesso de nossas operações advém da correta alocação da fonte de recursos mais adequada para seu custeio. Atuamos de maneira abrangente, mantendo relacionamentos de longo prazo com diversos provedores de recursos, como instituições bancárias, mercado de capitais, co-incorporadores financeiros e acionistas. Buscamos ainda estender os benefícios desta atuação aos compradores de nossos imóveis, oferecendo a eles acesso às melhores condições de financiamento para suas unidades. Em 2009, de todas as unidades entregues, 92% foram financiadas por meio de estrutura de repasse bancário ou quitadas na entrega das chaves.

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, AUDITORES E CONSULTORES

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre nós e a Oferta poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Companhia

Even Construtora e Incorporadora S.A.
Diretor de Relações com Investidores
At.: Sr. Dany Muszkat
Rua Funchal, nº 418, 29° e 30° andares,
conjuntos 2901 e 3001,
04551-060, São Paulo, SP
Tel: (11) 3377-3777
Fax: (11) 3377-3780
E-mail: ri@even.com.br
Internet: http://www.even.com.br

Auditores Independentes

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
At.: Valdir Renato Coscodai (para o exercício encerrado em 31.12.2009)/Júlio César dos Santos (para os exercícios encerrados em 31.12.2007 e 31.12.2008)
Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino
05001-903, São Paulo, SP
Tel: (0xx11) 3674-2000
Fax: (0xx11) 3674-2079
E-mail: valdir.coscodai@br.pwc.br/
julio.cesar@br.pwc.com
Internet: http://www.pwc.com.br

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.
At. Sr. Fernando Fontes Iunes
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3400, 4° andar,
São Paulo, SP
Tel: (011) 3708-8000
Fax: (11) 3708-8107
E-mail: ffiunes@itaubba.com.br
Internet: http://www.itaubba.com.br

Jointbookrunners

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
At.: Sr. Allan Libman
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º, 13º, e 14º andares (parte), 01451-000, São Paulo, SP
Ouvidoria: 0800 173683
Tel: (0xx11) 3841-6000
Fax: (0xx11) 3841-6912
E-mail: allan.libman@credit-suisse.com
Internet: http://br.credit-suisse.com

Banco BTG Pactual S.A.
At.: Sr. Fábio Nazari
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar
04538-133, São Paulo, SP
Tel: (0xx11) 3383 2000
Fax: (0xx11) 3383 2474
E-mail: Fabio.Nazari@btgpactual.com
Internet: http://www.btgpactual.com

Consultores Legais Locais da Companhia e dos Acionistas Vendedores

Souza, Cescon, Barrieu & Flesch Advogados
At.: Sr. Ronald Herscovici
Rua Funchal, 418, 11° andar,
04551-060, São Paulo, SP
Tel: (11) 3089-6500
Fax: (11) 3089-6565
E-mail: ronald@scbf.com.br
Internet: http://www.scbf.com.br

Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. & Quiroga Advogados
At.: Sr. Carlos Barbosa Mello
Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447,
01403-001, São Paulo, SP
Tel: (0xx11) 3147-7600
Fax: (0xx11) 3147-7770
E-mail: cmello@mattosfilho.com.br
Internet: http://www.mattosfilho.com.br

Consultores Legais Externos da Companhia e dos Acionistas Vendedores

Shearman & Sterling LLP
At.: Sr. André Janszky
Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 12º andar
04543-011, São Paulo, SP
Tel: (11) 3702-2202
Fax: (11) 3511-2224
E-mail: ajanszky@shearman.com
Internet: www.shearman.com

Consultores Legais Externos dos Coordenadores da Oferta

Clifford Chance US LLP
At.: Sra. Isabel Costa Carvalho
31 West 52nd Street
New York, New York, 10019
Tel: (11) (11) 3049-3205
Fax: (11) 3049-3198
E-mail: Isabel.Carvalho@CliffordChance.com
Internet: www.cliffordchance.com

DECLARAÇÕES DA COMPANHIA, DOS ACIONISTAS VENDEDORES E DO COORDENADOR LÍDER

As declarações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto, nas páginas 131 e 135.

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

BANCO ITAÚ BBA S.A. – COORDENADOR LÍDER

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. Com trajetória marcada por associações bem-sucedidas e visão para oferecer os melhores produtos e serviços para empresas, o Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Itaú Unibanco S.A. (atual denominação social do Banco Itaú S.A., em homologação pelo Banco Central e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de dezembro de 2008, o Itaú BBA apresentou os seguintes resultados: ativos de R$130,3 bilhões, patrimônio líquido de R$5,9 bilhões e lucro líquido de R$411 milhões.

A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo, por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com um banco da Áustria. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting, hedge*, crédito e câmbio. Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do Banco Central para operar subsidiária em Bahamas e atender demanda de clientes na Área Internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos. No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporate e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base sólida de capital e liquidez do Itaú e a especialização e destacada atuação do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e rapidamente consolidou como um importante player de mercado em fusões e aquisições, *equities* e *fixed income* local. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em *fixed income* internacional e produtos estruturados. Em 2009, o Banco Central do Brasil aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área Corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de Tesouraria Institucional do grupo, tendo como desafio ser o melhor banco de atacado, investimento e Tesouraria da América Latina.

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

A área de Investment Banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições. Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de ADRs, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora, que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida e premiada estrutura independente de pesquisa. Em 2008, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de ofertas públicas iniciais e subsequentes que totalizaram R$31,8 bilhões. Nos rankings ANBIMA e Thomson Finance, o banco fechou o ano de 2008 em primeiro lugar com participação no mercado de 25%.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers, fixed* e *floating* rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Em 2008, o Itaú BBA participou de operações de debêntures e notas promissórias que totalizaram R$15,1 bilhões e operações de securitização que atingiram R$2,0 bilhões. De acordo com o ranking ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking 2008 de distribuição de operações em renda fixa e securitização. As participações de mercado somaram, respectivamente, 46% e 42%.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso amplo e privilegiado a investidores estratégicos e financeiros para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Thomson Finance, com base no volume de operações realizadas em 2008, o Itaú BBA ficou em terceiro lugar, com volume total de transações de R$65,8 bilhões. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido amplamente reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil. Nos últimos dois anos, foi considerado o melhor Banco de Investimento no Brasil, pela revista Global Finance, publicação americana especializada em análises sobre empresas e instituições financeiras dos cinco continentes.

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.

Fundado em 1856, a estratégia do Credit Suisse é atuar no mercado com uma estrutura de negócios integrada e centrada no cliente. O Credit Suisse oferece aos seus clientes uma completa linha de produtos e serviços por meio de suas três divisões principais de negócios: *Private Banking*, Banco de Investimentos e Asset Management. O Credit Suisse procura estabelecer parcerias de longo prazo e desenvolver soluções financeiras inovadoras para atender às necessidades de seus clientes.

O Credit Suisse está presente em mais de 50 países com mais de 46 mil empregados de aproximadamente 100 diferentes nacionalidades. As ações de emissão do Credit Suisse Group (CSGN) são negociadas na Suíça (SWX) e na forma de ADS (CS) em Nova York (NYSE). Os ratings de longo prazo do Credit Suisse Group são: Moody's Aa2, Standard & Poor's A+, Fitch Ratings AA-. Em 1998, o Banco de Investimentos Garantia S.A. foi adquirido pelo Credit Suisse First Boston. Em 16 de janeiro de 2006, as operações globais do Credit Suisse foram unificadas sob uma mesma marca, e a razão social do CSFB passou a ser Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

A solidez do Banco no Brasil é refletida na classificação de crédito de AAA (bra) em Moeda Nacional – Longo Prazo, atribuída em abril de 2009 pela Fitch Ratings, agência independente de classificação de risco. O Credit Suisse atua no Brasil com operações de crédito, emissão de ações e títulos, abertura de capital (IPO), fusões e aquisições de empresas (M&A), corretagem, tesouraria, *private banking* e administração de recursos de terceiros.

O objetivo do Credit Suisse é ser o banco preferencial dos melhores empresários, empresas e investidores do Brasil. Em 1º de novembro de 2007, o Credit Suisse concretizou sua associação com a Hedging-Griffo, adquirindo participação majoritária na referida empresa. Essa associação foi um passo importante para consolidar a estratégia do Credit Suisse de prover soluções integradas, solidificando sua posição entre os grandes bancos do País. Na área de *investment banking*, o Credit Suisse tem vasto conhecimento local e experiência significativa em fusões e aquisições, colocações primárias e secundárias de ações e instrumentos de dívida, mantendo a liderança consolidada nessa área no Brasil.

- Líder no Ranking de Emissão de Ações do Brasil de 2005 a 2007 e 2º lugar em 2008, de acordo com Securities Data Co.;

- Líder no Ranking de Oferta Pública Inicial (IPO) do Brasil de 2005 a 2008, de acordo com Securities Data Co.; e

- Líder no Ranking de Fusões e Aquisições do Brasil de 2006 a 2008, de acordo com Securities Data Co.

O Credit Suisse foi eleito "*Best Investment Bank in Latin America*" (Revista *LatinFinance*, fevereiro de 2008) pelo quarto ano consecutivo e "*Best M&A house*" (2008). Também foi eleito em 2008 o melhor banco de investimentos dos últimos 20 anos pela Revista *LatinFinance*. O banco também desempenhou papel de liderança em duas transações às quais a revista se referiu como as "Melhores Operações" das últimas duas décadas. São elas a aquisição da Inco pela Companhia Vale do Rio Doce por US$19,2 bilhões em 2006 – financiada pela oferta de títulos internacionais da Companhia Vale do Rio Doce de US$3,75 bilhões em duas tranches e por uma oferta local em Reais, ambas lideradas pelo Credit Suisse – e a abertura de capital (IPO) da BOVESPA em 2007, no valor de US$3,2 bilhões.

O Credit Suisse conquistou esses prêmios logo após ter sido eleito pela Revista *LatinFinance* como o "Melhor Banco de Investimentos", "*Best Bond House*" e "*Best Equity House*" na América Latina em 2007 (o 3º ano consecutivo em que o Credit Suisse obteve o título de "Melhor Banco de Investimentos" e 2ª vez consecutiva "*Best Equity House*").

Além dos prêmios concedidos à instituição, o Banco foi aclamado pelas posições de destaque que ocupou na premiação "*Deals* do Ano" da Revista *LatinFinance* em 2007, incluindo a abertura de capital (IPO) da BOVESPA de US$3,2 bilhões, eleito a "Melhor Emissão de Ações Primárias", a oferta de US$1,0 bilhão para Usiminas, eleita a "Melhor Oferta *Follow-On*".

O Credit Suisse é líder também em corretagem, mercado no qual movimentou US$130,9 bilhões em 2008, segundo a BM&FBOVESPA. Além disso, no que tange a responsabilidade cultural e social, ao longo de 2008 e em 2009, o Credit Suisse e suas subsidiárias direcionaram e continuarão direcionando recursos para projetos culturais e sociais. Destacam-se, entre os projetos e instituições apoiados, a Osesp (Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo), a OSB (Orquestra Sinfônica Brasileira), a Pinacoteca do Estado de São Paulo, o Museu de Arte Moderna de São Paulo, a Sociedade Cultura Artística e a TUCCA (Associação para Crianças e Adolescentes com Câncer). O suporte a essas iniciativas apóia-se na convicção de que o Credit Suisse deve participar de ações que contribuam tanto para o retorno a seus acionistas, clientes e empregados quanto para o desenvolvimento cultural e social do Brasil.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales & trading* (vendas e negociação). No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque e Hong Kong.

Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance*.

Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, *hedge funds*, patrocinadores financeiros, empresas de *private equity*, bancos, corretoras e gestores de ativos. Oferece consultoria especializada, excelente execução, produtos inovadores e acesso abrangente aos mercados de capitais mundiais. Seu vasto conhecimento adquirido ao longo dos anos posicionaram o BTG Pactual na liderança entre as instituições de atuação nacional e global, mantendo posição de liderança no Brasil.

O BTG Pactual foi líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2007 pelo número de operações, e 4º lugar em 2008, participando de um total de 86 operações no período, 13 a mais do que o segundo colocado, de acordo com a ANBIMA. O BTG Pactual foi também assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, a maior operação do ano de 2009, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia.[*]

[*] Fonte: Bloomberg em 22 de setembro de 2009.

O BTG Pactual foi eleito por três vezes "*World's Best Equity House*" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "*Equity House of the Year*" (*IFR*, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam o título de "*Best Equity House Latin America*" pelo sexto ano consecutivo (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008).

Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "*#1 Equity Research Team Latin America*" de 2003 a 2007 (Institutional Investor). No entanto, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual é o primeiro colocado no ranking da *Institutional Investor* há sete anos consecutivos (de 2003 a 2009), contando com a equipe de profissionais de maior conhecimento de toda a região.

Sua liderança no mercado de capitais é comprovada pela forte atuação em 2009, participando das ofertas *follow-on* de Brasil Foods, Natura, BrMalls, MRV Engenharia, Multiplan e PDG, bem como da abertura de capital da Visanet e da oferta secundária do Banco Santander. Esta posição de liderança foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais participou em sua abertura de capital.

O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociação) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Os especialistas em produtos, setores e países oferecem consultoria e execução de fusões e aquisições de primeira linha, e o departamento de pesquisa (*research*) na América Latina obteve o primeiro lugar nos últimos sete anos (*Institutional Investor 2002 – 2008*).

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

- Sumário da Oferta
- Termos e Condições da Oferta
- Relacionamento entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores
- Operações Vinculadas à Oferta
- Destinação dos Recursos
- Fatores de Risco
- Considerações sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro
- Capitalização
- Diluição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir em Ações da Companhia. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo o conteúdo deste Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco", a partir da página 57 deste Prospecto, bem como no itens 4.1 e 5.1 do nosso Formulário de Referência, e nas nossas demonstrações contábeis e respectivas notas explicativas, antes de tomar a decisão de investimento nas Ações.

Segue abaixo breve resumo de alguns dos termos da Oferta:

Companhia	Even Construtora e Incorporadora S.A.
Acionistas Vendedores	Genoa Fundo de Investimento em Participações, Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins.
Acionistas Vendedores Pessoas Físicas	Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins.
FIP Genoa	Genoa Fundo de Investimento em Participações, fundo de investimento em participações, administrado pelo Banco Santander S.A., sediado na Rua Amador Bueno, 474, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
***Joint Bookrunners* ou Coordenadores**	O Coordenador Líder, Credit Suisse e BTG Pactual.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú USA Securities Inc., Credit Suisse Securities (USA) LLC e BTG Pactual US Capital Corp.
Corretoras	Corretoras e/ou outras instituições integrantes do sistema de distribuição autorizadas a operar na BM&FBOVESPA, convidadas a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações junto aos Investidores Não-Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Corretoras e os Coordenadores, em conjunto.
Agente Estabilizador	Credit Suisse.
Ações	48.666.667 ações ordinárias de emissão da Companhia e 24.666.667 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, em conjunto.

Opção de Ações Suplementares	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, até 11.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção a ser outorgada no Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação das Ações de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Contrato de Distribuição") pela Companhia e pelo FIP Genoa ao Credit Suisse, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Credit Suisse parcial ou integralmente, uma única vez, no prazo de até 30 dias a contar do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de Exercício") a seu exclusivo critério e após notificação ao Coordenador Líder, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.
Instituição Escrituradora das Ações	Itaú Unibanco S.A.
Oferta	A distribuição pública primária e secundária de 73.333.334 Ações no Brasil em mercado de balcão não-organizado, a ser realizada pelos Coordenadores, e por Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, incluindo esforços de colocação no exterior de Ações, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições financeiras a serem contratadas, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pela CVM e pelo Banco Central do Brasil, nos termos do Contrato de Colocação Internacional.
Oferta Primária	Oferta pública das Ações da Oferta Primária.
Oferta Secundária	Oferta pública das Ações da Oferta Secundária.
Ações da Oferta Primária	48.666.667 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, objeto da Oferta Primária.
Ações da Oferta Secundária	24.666.667 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta Secundária.

Pessoas Vinculadas	Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400: (i) administradores ou controladores da Companhia ou dos Acionista Vendedores; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; ou (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como os cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau, das pessoas indicadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima e dos Acionistas Vendedores.
Período de Reserva	Prazo a ser iniciado em 07 de abril de 2010, inclusive, e encerrado em 14 de abril de 2010, inclusive, concedido aos Investidores Não Institucionais para a realização do Pedido de Reserva.
Preço por Ação	O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações foi aferido tendo como parâmetro (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (ii) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação. A cotação de fechamento das Ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010 foi de R$6,58. Para maiores informações acerca do risco de má formação do Preço por Ação em razão da participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, ver a seção *"Fatores de Risco – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá promover a má formação de preço ou a redução de liquidez das nossas Ações",* na página 58 deste Prospecto.
Poder de Controle da Companhia exercido antes da Oferta	Os acionistas controladores diretos da Companhia são Sr. Carlos Eduardo Terepins, Sr. Luis Terepins, e FIP Genoa, os quais são também signatários do nosso Acordo de Acionistas.
Poder de Controle da Companhia exercido após a Oferta	Significa o poder efetivamente utilizado de dirigir nossas atividades sociais e orientar o funcionamento dos nossos órgãos, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes em nossas três últimas Assembléias Gerais, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

Valor Total da Oferta	R$482.533.337,72 (considerando cotação das Ações na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010 e sem considerar as Ações do Lote Suplementar), sendo R$320.226.668,86 decorrentes da Oferta Primária e R$162.306.668,86 decorrentes da Oferta Secundária.
Total de Ações em circulação antes da Oferta, nos termos do Regulamento do Novo Mercado (*Free Float*)	Na data deste Prospecto, o total de ações em circulação representava 43,59% (quarenta e três vírgula quarenta e quatro por cento) das ações que compõem nosso capital social.
Total de Ações em circulação após a Oferta, nos termos do Regulamento do Novo Mercado (*Free Float*)	Após a Oferta, o total de ações em circulação passará a representar 66,51% (sessenta e sete vírgula oitenta e cinco por cento) das ações que compõem nosso capital social, não incluindo o exercício da Opção de Ações Suplementares.
Características das Ações	As Ações garantem a seus titulares todos os direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se incluem os seguintes: (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponde a um voto; (b) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e dividendos adicionais eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral; (c) direito de alienar as Ações, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along*); (d) direito de alienar as Ações em oferta pública a ser realizada pelos acionistas controladores, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das Ações no Novo Mercado, pelo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente; e (e) direito integral ao recebimento de dividendos e demais distribuições pertinentes às Ações que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação e, no caso das Ações do Lote Suplementar, a partir da liquidação das Ações do Lote Suplementar, e todos os demais benefícios conferidos aos titulares das Ações.
Direito de Venda Conjunta (*tag-along*)	A alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do controle da Companhia, ainda que por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do controle.

Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*)

Os Acionistas Vendedores, obrigar-se-ão, nos termos de um acordo de restrição à venda de ações (*Lock-up*), pelo prazo de 180 dias a contar da data de divulgação do Prospecto Definitivo, salvo mediante consentimento prévio dos Coordenadores, por escrito, a não: (i) emitir, oferecer, vender, comprometer-se a vender, onerar, emprestar, conceder opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou comprometer-se a dispor, realizar venda descoberta ou de qualquer outra maneira dispor ou conceder quaisquer direitos ("Transferência") ou arquivar ou permitir que se arquive junto à CVM registro relativo à oferta ou venda de quaisquer valores mobiliários detidos, ou qualquer opção ou warrant detidos para comprar quaisquer Ações ordinárias ou quaisquer valores mobiliários detidos nesta data conversíveis ou permutáveis ou que representem o direito de receber Ações, ou direitos inerente às Ações, direta ou indiretamente; (ii) transferir a qualquer terceiro, no todo ou em parte, de qualquer forma, incluindo, a título exemplificativo, por meio de contratos de derivativos ou de outras modalidades, os direitos patrimoniais decorrentes da propriedade das Ações de emissão da Companhia, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações da Companhia ou *warrants* ou quaisquer outras opções de compra de ações de emissão da Companhia a serem efetivamente liquidadas mediante a entrega de ações, de dinheiro, ou de qualquer outra forma; ou (iii) divulgar a intenção de exercer quaisquer das transações especificadas nos itens (i) e (ii) acima, exceto se a parte contrária for um Acionista Vendedor. Não obstante as disposições acima, os Acionistas Vendedores poderão transferir as Ações acima referidas sob a forma de (a) doações de boa fé, (b) alienações para qualquer *trust* para benefício direto e indireto da Companhia ou do Acionista Vendedor, (c) para qualquer de suas Subsidiárias (d) uma transferência de uma de suas ações a uma pessoa física exclusivamente para que tal pessoa física se qualifique como membro do conselho de administração da Companhia; (e) um empréstimo aos Coordenadores ou a qualquer entidade indicada pelos Coordenadores de um determinado número de Ações conforme designado pelos Coordenadores, a fim de permitir a estabilização das Ações conforme previsto no Contrato de Estabilização, ou (f) mediante prévio consentimento escrito (sendo que tal consentimento não será desarrazoadamente negado) dos Coordenadores e Agentes de Colocação Internacional, respectivamente.

Conselho Fiscal

Nos termos do nosso Estatuto Social, nosso Conselho Fiscal, de caráter não permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei das Sociedades por Ações, e será composto por, no mínimo, três e, no máximo, cinco membros e suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

Resolução de Conflitos por Meio de Arbitragem

Nos termos do nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, os membros do nosso Conselho de Administração, os membros da nossa Diretoria e os membros do nosso Conselho Fiscal obrigamo-nos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre nós, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Aprovações Societárias

O Conselho de Administração da Companhia, em reuniões realizadas em 23 de março de 2010 e em 24 de março de 2010, cujas atas serão arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, aprovou a realização da Oferta e autorizou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, mediante a emissão das Ações da Oferta Primária, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar, com exclusão do direito de preferência e sem prioridade aos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e do Parágrafo 2º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, para colocação por meio da Oferta Primária. O Conselho de Administração da Companhia, previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM, em reunião cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, na data de publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), aprovará o efetivo aumento de capital e o Preço por Ação, a ser calculado de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

A Oferta foi aprovada pela Assembléia Geral de Quotistas do FIP Genoa, de acordo com o disposto no inciso (ii), Parágrafo 1º do artigo 18 do seu regulamento, em reuniões realizadas em 23 de março de 2010 e em 25 de março de 2010.

Público Alvo da Oferta

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo, aos Investidores Não Institucionais, e na Oferta Institucional, aos Investidores Institucionais.

Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo será destinada a Investidores Não Institucionais. Os Investidores Não-Institucionais que desejarem adquirir Ações no âmbito da Oferta deverão realizar solicitações de reserva mediante o Pedido de Reserva, no Período de Reserva, observado o valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R$300.000,00 por Investidor Não-Institucional.

Oferta Institucional	A Oferta Institucional será destinada a Investidores Institucionais, não havendo valores mínimos ou máximos de investimento.
Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas	Poderá ser aceita a participação dos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. A integralização das Ações realizadas para proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo *total return swap*) não serão consideradas investimentos efetuados por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá promover má formação de preço e o investimento nas Ações por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário**.
Investidores Estrangeiros	Investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do Securities Act, nos termos de isenções de registro previstas no Securities Act, e junto a investidores nos demais países, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional pela Resolução CMN 2.689, pela Instrução CVM 325 ou pela Lei nº 4.131, nos termos do *Placement Facilitation Agreement*.
Prazo de Distribuição	O prazo de distribuição das Ações objeto da Oferta é de até 6 meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira das Ações objeto da Oferta, deverá ser realizada dentro do prazo de até 3 dias úteis, contado a partir da data da publicação do Anúncio de Início.
Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementares	A liquidação física e financeira das Ações objeto do exercício da Opção de Ações Suplementares ocorrerá dentro do prazo de até 3 dias úteis, contado do exercício da Opção de Ações Suplementares.

Regime de Distribuição das Ações

Após a publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta, o encerramento do Período de Reserva, a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do Registro da CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta, os Coordenadores realizarão a colocação das Ações objeto da Oferta em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária, proporcionalmente e até os limites individuais referidos no Contrato de Distribuição ("Garantia Firme de Liquidação"). Caso as Ações objeto da Oferta não tenham sido totalmente liquidadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores realizará, de forma individual e não solidária, a liquidação, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais referidos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Oferta objeto da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores e (ii) o número de Ações objeto da Oferta efetivamente subscritas ou adquiridas por investidores e liquidadas no mercado, pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* assinado o presente Contrato e deferido o registro da Oferta pela CVM, nos termos descritos no Contrato de Distribuição. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, limitado ao Preço por Ação, sem prejuízo das atividades previstas no Contrato de Estabilização.

Os Coordenadores, com a expressa anuência dos Acionistas Vendedores e da Companhia, irão elaborar um plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual levará em conta a criação de uma base diversificada de acionistas, as relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores, com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e eqüitativo aos investidores e o recebimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, de exemplar do prospecto para leitura obrigatória, assegurando o esclarecimento de eventuais dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, e, ainda, realizar os melhores esforços de dispersão acionária, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Negociação no Novo Mercado

As ações de emissão da Companhia estão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA desde 2 de abril de 2007 sob o código "EVEN3".

Estabilização do Preço das Ações	O Credit Suisse, por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ("Credit Suisse Corretora"), poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de Ações, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A." ("Contrato de Estabilização"), o qual será previamente submetido à análise da BM&FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005. Não existe obrigação por parte do Credit Suisse ou da Credit Suisse Corretora de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.
Fatores de Risco	Veja a seção "Fatores de Risco", na página 57 deste Prospecto, bem como nos itens 4.1 e 5.1 do nosso Formulário de Referência, e demais informações incluídas neste Prospecto para discussão dos fatores que devam ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos por nós com a Oferta Primária serão utilizados para financiar a aquisição de terrenos para novos empreendimentos, gastos com lançamento e construção dos novos empreendimentos e capital de giro. Para mais informações, ver seção "Destinação dos Recursos", na página 56 deste Prospecto.
Declarações	Nossa declaração, as declarações dos Acionistas Vendedores e a declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, estão anexas a este Prospecto.
Dividendos	Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social, devemos pagar dividendos aos nossos acionistas de, no mínimo, 25,0% do nosso lucro líquido anual, conforme calculado nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Veja item 3.4 "b" do nosso Formulário de Referência.
Tributação	O pagamento de dividendos relativos às Ações não está sujeito à incidência do IRRF. No entanto, o pagamento de juros sobre o capital próprio está sujeito à incidência do IRRF.

Inadequação da Oferta

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. No entanto, a Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. A subscrição das Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" na página 57 deste Prospecto, bem como no itens 4.1 e 5.1 do nosso Formulário de Referência, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação ao investimento nas Ações.

Informações Adicionais

Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a seção "Termos e Condições da Oferta", na página 35 deste Prospecto.

O pedido de análise prévia de registro da Oferta foi solicitado pela Companhia e pelo Coordenador Líder em 9 de março de 2010, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação e registro da CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção "Termos e Condições da Oferta", na página 35 deste Prospecto.

Maiores informações ou esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção "Termos e Condições da Oferta – Informações Adicionais", na página 49 deste Prospecto.

COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA COMPANHIA

Na data deste Prospecto, nosso capital social é de R$757.264.085,28, totalmente subscrito e integralizado, representado por 178.730.052 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nosso capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de R$2.000.000.000,00, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do capital autorizado.

A composição do nosso capital social atualmente e após a conclusão da Oferta é a seguinte:

	Subscrito/Integralizado[1]		Subscrito/Integralizado[1]		Subscrito/Integralizado[1]	
	Composição Atual		Composição pós Oferta[3]		Composição pós Oferta[5]	
Espécie e classe das ações	**Quantidade**	**Valor (R$)[2]**	**Quantidade**	**Valor (R$)[2][4]**	**Quantidade**	**Valor (R$)[2][4]**
Ordinárias	178.730.052	757.264.085,28	227.396.719	1.062.051.035,57	233.063.386	1.097.846.237,67
Total[1]	**178.730.052**	**757.264.085,28**	**227.396.719**	**1.062.051.035,57**	**233.063.386**	**1.097.846.237,67**

(1) Todas as ações emitidas foram integralizadas.
(2) As ações não têm valor nominal.
(3) Considerando a colocação total da quantidade de Ações objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.
(4) Calculado com base no valor de R$6,58, que foi a cotação oficial das Ações divulgada pela BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.
(5) Considerando a colocação total da quantidade de Ações objeto da Oferta, incluindo o exercício da Opção de Ações Suplementares.

O quadro a seguir apresenta os acionistas titulares de ações ordinárias de nossa emissão, assim como o percentual representativo dessas ações em relação ao nosso capital social (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta.

	Ações Antes da Oferta		Ações Após a Oferta[1]		Ações Após a Oferta[2]	
Acionistas	**Ações**	**(Em %)**	**Ações**	**(Em %)**	**Ações**	**(Em %)**
Carlos Eduardo Terepins	19.310.347	10,80%	16.643.680	7,32%	16.643.680	7,14%
Luis Terepins.....	10.573.437	5,92%	9.240.104	4,06%	9.240.104	3,96%
FIP Genoa[3]	67.897.813	37,99%	47.231.146	20,77%	41.897.813	17,98%
Outros[4].....	80.948.455	45,29%	154.281.789	67,85%	165.281.789	70,92%
**Total.....	**178.730.052**	**100,00%**	**227.396.719**	**100,00%**	**233.063.386**	**100,00%**

(1) Considerando a colocação total da quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção Ações Suplementares.
(2) Considerando a colocação total da quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta, incluindo o exercício da Opção Ações Suplementares.
(3) O FIP Genoa tem como únicos quotistas a (i) Yorkley Investment S/A, (ii) West Kilbride S/A e (iii) Urigill Corporation S/A, todas sociedades constituídas e existentes no Uruguai, titulares, respectivamente, de 30%, 30,1% e 39,9% das quotas emitidas pelo FIP Genoa. Cada um dos quotistas é controladopor um único acionista, titular de 100% das ações de sua emissão, conforme segue: (i) Spinnaker Global Emerging Markets Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da Urigill Corporation S/A; (ii) Spinnaker Global Strategic Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da West Kilbride S/A; e (iii) Spinnaker Global Opportunity Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da Yorkley Investment S/A Para mais informações sobre o FIP Genoa, veja itens 15.1 (h) do Formulário de Referência.
(4) Inclui as Ações em Circulação da Companhia, bem como as ações detidas pelos demais membros do Conselho de Administração e Diretoria da Companhia.

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

Na data deste Prospecto, o *free float* é de 43,59% do nosso capital social, equivalente a 77.899.973 ações. Após a liquidação da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, estimamos que o *free float* passará a ser de 66,51% do nosso capital social.

Para mais informações sobre nossas ações em circulação, veja itens 15 e 17 do nosso Formulário de Referência.

DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária e secundária de Ações no Brasil em mercado de balcão não-organizado, a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, incluindo esforços de colocação no exterior de Ações, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições financeiras a serem contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do *Securities Act* de 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterada ("Regra 144A" e "Securities Act", respectivamente), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e junto a investidores nos demais países, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 2.689 e pela Instrução CVM 325 ou pela Lei nº 4.131.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, até 11.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada no Contrato de Distribuição pela Companhia e pelo FIP Genoa ao Credit Suisse, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Credit Suisse parcial ou integralmente, uma única vez, no prazo de até 30 dias a contar do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de Exercício") a seu exclusivo critério e após notificação ao Coordenador Líder, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.

Exceto pelo registro da Oferta pela CVM, nós, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores não pretendemos realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

PREÇO POR AÇÃO

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações foi aferido tendo como parâmetro (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (ii) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Será aceita a participação dos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta sem considerar as Ações do Lote Suplementar. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação de Ações a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. Os investimentos realizados para proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo *total return swaps*) não serão consideradas investimento efetuado por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá promover má formação de preço e o investimento nas Ações por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário.**

Para os fins da presente Oferta e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) administradores ou controladores da Companhia ou dos Acionistas Vendedores; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; ou (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como os cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau, das pessoas indicadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima ("Pessoas Vinculadas").

Para maiores informações acerca do risco de má formação do Preço por Ação em razão da participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, ver a seção *"Fatores de Risco – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá promover a má formação de preço ou a redução de liquidez das nossas Ações",* na página 58 deste Prospecto.

QUANTIDADE, VALOR, ESPÉCIE E RECURSOS LÍQUIDOS

Na hipótese de não haver exercício da Opção de Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade de Ações Ofertadas	Preço por Ação (R$)	Montante (R$)[(1)]	Recursos líquidos de Comissões (R$)[(2)]
Oferta Primária.....	48.666.667	6,58	320.226.668,86	307.417.602,11
Oferta Secundária	24.666.667	6,58	162.306.668,86	155.814.402,11
Total.....	**73.333.334**	**6,58**	**482.533.337,72**	**463.232.004,22**

(1) Calculado com base no valor de R$6,58, que foi a cotação oficial das Ações divulgada pela BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.
(2) Sem dedução das despesas incorridas na Oferta.

Na hipótese de haver o exercício integral da Opção de Ações Suplementares:

Espécie e classe	Quantidade de Ações Ofertadas	Preço por Ação (R$)[(1)]	Montante (R$)[(1)]	Recursos líquidos de Comissões (R$)[(2)]
Oferta Primária.....	54.333.334	6,58	357.513.337,72	343.212.804,21
Oferta Secundária	30.000.000	6,58	197.400.000,00	189.504.000,00
Total.....	**84.333.334**	**6,58**	**554.913.337,72**	**532.716.804,21**

(1) Calculado com base no valor de R$6,58, que foi a cotação oficial das Ações divulgada pela BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.
(2) Sem dedução das despesas incorridas na Oferta.

COTAÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES NA BM&FBOVESPA

Em 28 de fevereiro de 2007, a Companhia, seus administradores e acionistas controladores à época celebraram o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA. As Ações estão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA sob o código "EVEN3".

A cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010 foi de R$6,58 por ação.

A tabela abaixo indica as cotações mínima, média e máxima das ações de nossa emissão na BM&FBOVESPA para os períodos indicados:

	Valor por ação ordinária		
	Máximo[2]	**Médio[3]**	**Mínimo[4]**
		(em R$)	
2007[1]	19,2	15,1	10,7
2008[5]	16,9	7,8	2
2009[6]	8,6	4,7	1,9

FONTE: Bloomberg.
(1) Início da negociação das Ações em 30 de março de 2007.
(2) Preço Máximo: Preço máximo da ação em suas transações diárias.
(3) Preço Médio: Média do preço de fechamento da ação.
(4) Preço Mínimo: Preço mínimo da ação em suas transações diárias.
(5) A partir de 15 de abril de 2008, as ações passaram a ser negociadas "ex-direitos", relativos ao pagamento de dividendos ocorrido em 30 de abril de 2008.
(6) A partir de 23 de abril de 2009, as ações ordinárias passaram a ser negociadas "ex-direitos", relativos ao pagamento de dividendos ocorrido em 5 de maio de 2009.

	Valor por ação ordinária		
	Máximo[1]	**Médio[2]**	**Mínimo[3]**
		(em R$)	
2008			
Primeiro Trimestre	16,9	12,3	9,7
Segundo Trimestre[4]	12,1	10,3	8,5
Terceiro Trimestre	8,6	6,1	3,4
Quarto Trimestre	3,7	2,7	2,0
2009			
Primeiro Trimestre	3,3	2,4	1,9
Segundo Trimestre[5]	3,9	3,2	2,5
Terceiro Trimestre	7,2	5,7	3,4
Quarto Trimestre[6]	8,6	7,3	5,5

FONTE: Bloomberg.
(1) Preço Máximo: Preço máximo da ação em suas transações diárias.
(2) Preço Médio: Média do preço de fechamento da ação.
(3) Preço Mínimo: Preço mínimo da ação em suas transações diárias.
(4) A partir de 15 de abril de 2008, as ações passaram a ser negociadas "ex-direitos", relativos ao pagamento de dividendos ocorrido em 30 de abril de 2008.
(5) A partir de 23 de abril de 2009, as ações ordinárias passaram a ser negociadas "ex-direitos", relativos ao pagamento de dividendos ocorrido em 5 de maio de 2009.
(6) Até 30 de Dezembro de 2009.

	Valor por ação ordinária		
	Máximo[1]	**Médio[2]**	**Mínimo[3]**
		(em R$)	
Janeiro de 2009	3,3	2,9	2,3
Fevereiro de 2009	2,5	2,3	1,9
Março de 2009	2,4	2,1	1,9
Abril de 2009[4]	3,5	2,9	2,5
Maio de 2009	3,9	3,5	3,1
Junho de 2009	3,4	3,2	3,1
Julho de 2009	5,8	4,6	3,4
Agosto de 2009	7,2	5,9	5,2
Setembro de 2009	7,0	6,6	6,4
Outubro de 2009	7,2	6,7	5,5
Novembro de 2009	7,8	6,9	6,4
Dezembro de 2009	8,6	8,3	8,0
Janeiro de 2010	8,3	7,9	7,5
Fevereiro de 2010	7,5	7,2	6,5
Março de 2010[5]	7,6	7,1	6,5

FONTE: Bloomberg.
(1) Preço Máximo: Preço máximo da ação em suas transações diárias.
(2) Preço Médio: Média do preço de fechamento da ação.
(3) Preço Mínimo: Preço mínimo da ação em suas transações diárias.
(4) A partir de 23 de abril de 2009, as ações ordinárias passaram a ser negociadas "ex-direitos", relativos ao pagamento de dividendos ocorrido em 5 de maio de 2009.
(5) Até 29 de março de 2010.

CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

As despesas com auditores, advogados e outras despesas descritas abaixo serão pagas pela Companhia. As taxas de registro da Oferta junto à CVM serão arcadas pela Companhia, no caso da oferta primária, e pelos Acionistas Vendedores, no caso da oferta secundária. As comissões abaixo relacionadas e a taxa de registro da Oferta junto à ANBIMA serão suportadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores proporcionalmente ao número de Ações por eles ofertadas.

Abaixo segue descrição dos custos estimados da Oferta:

Comissões e Despesas	Valor (R$)[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor por Ação (R$)	% em Relação ao Preço por Ação	Companhia (R$)	Acionistas Vendedores (R$)
Comissão de Coordenação	2.895.200	0,60%	0,04	0,60%	1.921.360	973.840
Comissão de Colocação	8.685.600	1,80%	0,12	1,80%	5.764.080	2.921.520
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	2.895.200	0,60%	0,04	0,60%	1.921.360	973.840
Comissão de Incentivo	4.825.333	1,00%	0,07	1,00%	3.202.267	1.623.067
Total de Comissões	**19.301.334**	**4,00%**	**0,26**	**4,00%**	**12.809.067**	**6.492.267**
Taxa de Registro na CVM	165.740,00	0,03%	0,00	0,03%	82.870	82.870
Taxa de Registro na ANBIMA	72.000,00	0,01%	0,00	0,01%	47.782	24.218
Despesas com Auditores[3]	400.000,00	0,08%	0,01	0,08%	400.000,00	0,00
Despesas com Advogados e Consultores[3]	1.400.000,00	0,29%	0,02	0,29%	1.400.000,00	0,00
Outras Despesas[2]	700.000,00	0,15%	0,01	0,15%	700.000,00	0,00
Total de Despesas	**2.737.740**	**0,57%**	**0,04**	**0,57%**	**2.630.652**	**107.088**
Total de Comissões e Despesas[1]	**22.039.074**	**4,57%**	**0,30**	**4,57%**	**15.439.719**	**6.599.355**

(1) Considerando o Preço por Ação em R$6,58, preço de fechamento das ações da Companhia em 29 de março de 2010, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.
(2) Despesas estimadas com roadshow e emolumentos da BM&FBOVESPA.
(3) Despesas estimadas.

Não há outra remuneração devida pela Companhia às Instituições Participantes da Oferta (com exceção aos Coordenadores decorrente de ganhos na atividade de estabilização) ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela remuneração descrita acima, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

O Conselho de Administração da Companhia, em reuniões realizadas em 23 de março de 2010 e em 24 de março de 2010, cujas atas serão arquivadas na JUCESP e serão publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, aprovou a realização da Oferta e autorizou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, mediante a emissão das Ações da Oferta Primária, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar, com exclusão do direito de preferência e sem prioridade aos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e do Parágrafo 2º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, para colocação por meio da Oferta Primária. O Conselho de Administração da Companhia, previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM, em reunião cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, aprovará o efetivo aumento de capital e o Preço por Ação, a ser calculado de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

A Oferta foi aprovada pela Assembléia Geral de Quotistas do FIP Genoa, de acordo com o disposto no inciso (ii), Parágrafo 1º do artigo 18 do seu regulamento, em reuniões realizadas em 23 de março de 2010 e em 25 de março de 2010.

PÚBLICO ALVO

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo, aos Investidores Não-Institucionais, e, na Oferta Institucional, aos Investidores Institucionais.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo, encontra-se um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da publicação do Aviso ao Mercado.

N.º	Eventos	Data de Realização/ Data prevista[(1)]
1.	Publicação do fato relevante divulgando o pedido de registro da Oferta	9/03/2010
2.	Protocolo do pedido de registro da Oferta perante a ANBIMA Disponibilização da minuta do Prospecto Preliminar	9/03/2010
3.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Corretoras) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores Início do Procedimento de *Bookbuilding*	31/03/2010
4.	Republicação do Aviso ao Mercado (com logotipos das Corretoras) Início do Período de Reserva	07/04/2010
5.	Encerramento do Período de Reserva	14/04/2010
6.	Encerramento das apresentações para potenciais investidores Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* Fixação do Preço por Ação Reunião do Conselho de Administração da Companhia para aprovar o Preço por Ação Assinatura do Contrato de Distribuição e de outros contratos relacionados à Oferta	15/04/2010
7.	Registro da Oferta pela CVM Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/04/2010
8.	Início das negociações das Ações objeto da Oferta na BM&FBOVESPA Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	19/04/2010
9.	Data de Liquidação	22/04/2010
10.	Encerramento do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	14/05/2010
11.	Data limite para a liquidação das Ações do Lote Suplementar	19/05/2010
12.	Data limite para a publicação do Anúncio de Encerramento	12/11/2010

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério dos *Joint Bookrunners* e da Companhia.

As apresentações aos investidores ("Roadshow") ocorrerão no Brasil e no exterior.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria e na página da Companhia na rede mundial de computadores (www.even.com.br).

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado. Para informações sobre "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação" e "Suspensão e Cancelamento", vide páginas 47 e 48 deste Prospecto.

PROCEDIMENTO DA OFERTA

A Oferta de Varejo é destinada a Investidores Não-Institucionais. Os Investidores Não-Institucionais que desejarem adquirir Ações no âmbito da Oferta deverão realizar solicitações mediante o Pedido de Reserva, observado o valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R$300.000,00 por Investidor Não-Institucional.

A Oferta Institucional será destinada a Investidores Institucionais, não havendo valores mínimos ou máximos de investimento.

Oferta de Varejo

No contexto da Oferta de Varejo, o montante mínimo de 10% e máximo de 20% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), será destinado prioritariamente à colocação pública para Investidores Não-Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme previsto no item 7.1 (ii) do Regulamento do Novo Mercado, de acordo com as condições ali previstas e o procedimento abaixo indicado.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados pelos Investidores Não-Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (h) e (i) abaixo, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

(a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não-Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva com uma única Corretora, observados o valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R$300.000,00 por Investidor Não-Institucional, sendo que tais Investidores Não-Institucionais poderão estipular, no Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor Não-Institucional, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Corretora. As Corretoras somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais titulares de conta corrente ou de conta investimento neles aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores Não-Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva que leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Preliminar, e que verifiquem com a Corretora de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta corrente ou conta investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva;

(b) não haverá Período de Reserva diferenciado para os Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. Qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que seja Pessoa Vinculada, será automaticamente cancelado pela Corretora que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Os Investidores Não-Institucionais, deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada;

(c) a quantidade de Ações objeto da Oferta a ser subscrita e o respectivo valor do investimento serão informados ao Investidor Não-Institucional até às 12:00 horas do dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, pela Corretora junto à qual tiver efetuado Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, conforme prevista no item (g) abaixo;

(d) cada um dos Investidores Não-Institucionais, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (c) acima à Corretora com que efetuou seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 10:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Corretora na qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;

(e) a Corretora com o qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado entregará, após as 16:00 horas da Data de Liquidação, a cada um dos Investidores Não-Institucionais que com ela tenha feito a reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (a), (b), (d) acima e (h) e (i) abaixo, respectivamente, e ressalvada a possibilidade de rateio prevista no item (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de ações;

(f) caso o total de Ações objeto da Oferta, objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais não exceda o total de Ações destinadas a Oferta de varejo, sem considerar o exercício de Opção de Ações Suplementares, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em suas reservas, e as eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais nos termos descritos abaixo;

(g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, será realizado o rateio das Ações entre os Investidores Não Institucionais por meio da divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas à Oferta de Varejo entre os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedido de Reserva, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total das Ações destinadas à Oferta de Varejo. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores, a quantidade de Ações destinadas a Investidores Não-Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste parágrafo;

(h) nas hipóteses de suspensão ou modificação da Oferta, ou ainda de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais, ou a sua decisão de investimento, poderão referidos investidores desistir do Pedido de Reserva após o início do Prazo de Distribuição, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, tais investidores deverão informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Corretora com a qual tiverem efetuado Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva, que será automaticamente cancelado pela respectiva Corretora. Caso o Investidor Não-Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva no prazo mencionado acima, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva. Caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (c) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta;

(i) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Corretoras deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, as Corretoras deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor Não Institucional não informe por escrito a Corretora de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (h) acima, será presumido que tal Investidor Não Institucional manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

(j) caso não haja conclusão da Oferta, caso haja resilição do Contrato de Distribuição, caso haja cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Corretora que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não-Institucional o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (c) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Oferta Institucional

As Ações destinadas à Oferta de Varejo que não tiverem sido alocadas na Oferta de Varejo serão destinadas à Oferta Institucional, em conjunto com as demais Ações, de acordo com o seguinte procedimento:

(a) Os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*, não sendo admitidas reservas antecipadas por meio de pedido de reserva, tampouco limites mínimos ou máximos de investimento;

(b) as Ações da Oferta, após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais tal como descrito acima, serão distribuídas aos Investidores Institucionais. Não serão admitidas, para os Investidores Institucionais, reservas antecipadas, e não haverá valores mínimos ou máximos de investimento. Adicionalmente, poderão ser aceitas intenções de investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas até o limite de 15% das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações do Lote Suplementar. Caso haja excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, serão canceladas as ordens de investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. A integralização das Ações realizadas para proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo *total return swap*) não serão consideradas investimentos efetuados por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá promover má formação de preço e o investimento nas Ações por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário**.

(c) caso as intenções de investimento obtidas durante o Procedimento de *Bookbuilding* excedam o total de Ações remanescentes após o atendimento da Oferta de Varejo, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam o objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional;

(d) até as 16:00 horas do 1º dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas, o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento; e

(e) a entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

VIOLAÇÕES DE NORMA DE CONDUTA

Caso haja descumprimento, por qualquer das Corretoras, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, emissão indevida de pesquisas e relatórios públicos sobre a Companhia e/ou divulgação indevida da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Corretora, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, (i) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva, todas as intenções de investimentos dos Investidores Institucionais, conforme o caso, todos os boletins de subscrição e todos os contratos de compra e venda que tenha recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações e honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de qualquer dos Coordenadores.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Nós, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA (como interveniente anuente) celebraremos o Contrato de Distribuição, cuja cópia será disponibilizada pelo Coordenador Líder em seu endereço indicado na seção "Identificação de Administradores, Auditores e Consultores", na página 15 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem a colocação das Ações estará sujeita a determinadas condições, tais como (i) a entrega de opiniões legais pelos nossos assessores jurídicos, dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional; (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de ações ordinárias de nossa emissão, pelos Acionistas Vendedores; e (iii) a emissão de cartas de conforto por nossos auditores independentes relativas às nossas demonstrações financeiras individuais e demais informações financeiras contidas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional, obrigamo-nos a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

Adicionalmente, somos parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para indenizá-los caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no Contrato de Colocação Internacional ou no *Offering Memorandum*. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a essas questões, eles poderão ter direito de regresso contra nós por conta desta cláusula de indenização. Adicionalmente, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Para informações sobre os riscos relacionados ao Contrato de Colocação Internacional, ver seção "Fatores de Risco", na página 57 deste Prospecto.

PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM 400, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria. O prazo de distribuição das Ações objeto da Oferta é de até 6 meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição"). Não serão negociados recibos de subscrição de Ações durante o Prazo de Distribuição.

LIQUIDAÇÃO

A liquidação física e financeira das Ações objeto da Oferta, observado o disposto no item abaixo, deverá ser realizada na Data de Liquidação. A liquidação física e financeira das Ações objeto do exercício da Opção de Ações Suplementares ocorrerá na Data de Liquidação da Opção de Ações Suplementares.

As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS AÇÕES

Após a publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta, o encerramento do Período de Reserva, a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do Registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, os Coordenadores realizarão a colocação das Ações objeto da Oferta em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária, proporcionalmente e até os limites individuais abaixo:

Coordenadores	**Quantidade de Ações**	**% do Total**
Coordenador Líder	28.893.333	39,4%
Credit Suisse	26.106.667	35,6%
BTG Pactual	18.333.334	25,0%
Total	**73.333.334**	**100,0%**

Caso as Ações objeto da Oferta não tenham sido totalmente liquidadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores realizará, de forma individual e não solidária, a liquidação, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais referidos acima, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Oferta objeto da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores e (ii) o número de Ações objeto da Oferta efetivamente subscritas ou adquiridas por investidores e liquidadas no mercado, pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* assinado o Contrato de Distribuição e deferido o registro da Oferta pela CVM. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, limitado ao Preço por Ação, sem prejuízo das atividades previstas no Contrato de Estabilização.

Os Coordenadores, com a expressa anuência dos Acionistas Vendedores e da Companhia, irão elaborar um plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual levará em conta a criação de uma base diversificada de acionistas, as relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores, com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e eqüitativo aos investidores e o recebimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, de exemplar do prospecto para leitura obrigatória, assegurando o esclarecimento de eventuais dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, e, ainda, realizar os melhores esforços de dispersão acionária, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado.

ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DAS AÇÕES

O Credit Suisse, por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ("Credit Suisse Corretora"), poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de Ações, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A." ("Contrato de Estabilização"), o qual será previamente submetido à análise da BM&FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.

Não existe obrigação por parte do Credit Suisse, ou da Credit Suisse Corretora de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.

Contrato de Estabilização, bem como o Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado, estarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias junto ao Credit Suisse no endereço indicado na Seção "Identificação de Administradores, Auditores e Consultores" na página 15 deste Prospecto.

RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES (*LOCK-UP*)

Os Acionistas Vendedores, obrigar-se-ão, nos termos de um acordo de restrição à venda de ações (*Lock-up*), pelo prazo de 180 dias a contar da data de divulgação do Prospecto Definitivo, salvo mediante consentimento prévio dos Coordenadores, por escrito, a não: (i) emitir, oferecer, vender, comprometer-se a vender, onerar, emprestar, conceder opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou comprometer-se a dispor, realizar venda descoberta ou de qualquer outra maneira dispor ou conceder quaisquer direitos ("Transferência") ou arquivar ou permitir que se arquive junto à CVM registro relativo à oferta ou venda de quaisquer valores mobiliários detidos, ou qualquer opção ou warrant detidos para comprar quaisquer Ações ordinárias ou quaisquer valores mobiliários detidos nesta data conversíveis ou permutáveis ou que representem o direito de receber Ações, ou direitos inerente às Ações, direta ou indiretamente; (ii) transferir a qualquer terceiro, no todo ou em parte, de qualquer forma, incluindo, a título exemplificativo, por meio de contratos de derivativos ou de outras modalidades, os direitos patrimoniais decorrentes da propriedade das Ações de emissão da Companhia, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações da Companhia ou *warrants* ou quaisquer outras opções de compra de ações de emissão da Companhia a serem efetivamente liquidadas mediante a entrega de ações, de dinheiro, ou de qualquer outra forma; ou (iii) divulgar a intenção de exercer quaisquer das transações especificadas nos itens (i) e (ii) acima, exceto se a parte contrária for um Acionista Vendedor. Não obstante as disposições acima, os Acionistas Vendedores poderão transferir as Ações acima referidas sob a forma de (a) doações de boa fé, (b) alienações para qualquer *trust* para benefício direto e indireto da Companhia ou do Acionista Vendedor, (c) para qualquer de suas Subsidiárias (d) uma transferência de uma de suas ações a uma pessoa física exclusivamente para que tal pessoa física se qualifique como membro do conselho de administração da Companhia; (e) um empréstimo aos Coordenadores ou a qualquer entidade indicada pelos Coordenadores de um determinado número de Ações conforme designado pelos Coordenadores, a fim de permitir a estabilização das Ações conforme previsto no Contrato de Estabilização, ou (f) mediante prévio consentimento escrito (sendo que tal consentimento não será desarrazoadamente negado) dos Coordenadores e Agentes de Colocação Internacional, respectivamente.

CARACTERÍSTICAS DAS AÇÕES

As ações garantem a seus titulares todos os direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se incluem os seguintes:

(a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação corresponde a um voto;

(b) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e dividendos adicionais eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral;

(c) direito de alienar as ações, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along*);

(d) direito de alienar as ações em oferta pública a ser realizada pelos acionistas controladores, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das Ações no Novo Mercado, pelo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente; e

(e) direito integral ao recebimento de dividendos e demais distribuições pertinentes às ações que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação e, no caso das Ações do Lote Suplementar, a partir da liquidação das Ações do Lote Suplementar, e todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações.

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS AÇÕES

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das ações ordinárias de emissão da Companhia é o Itaú Unibanco S.A.

ADMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES

Em 2 de abril de 2007, ingressamos no Novo Mercado da BM&FBOVESPA, no qual nossas ações ordinárias estão admitidas à negociação, sob o código "EVEN3". As Ações objeto da Oferta serão admitidas à negociação na BM&FBOVESPA no dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO

A Companhia, os Acionistas Vendedores e os *Joint Bookrunners* podem requerer que a CVM autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de análise prévia da distribuição, que resulte em um aumento relevante nos riscos por nós assumidos. Adicionalmente, poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria, veículos também usados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nessa hipótese, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Revogação" e "Anúncio de Retificação").

Com a publicação do Anúncio de Revogação, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, ao Anúncio de Revogação tornar-se-ão ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem qualquer acréscimo, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta só aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta e se mantiverem em silêncio em relação aos termos do Anúncio de Retificação e da comunicação acerca da modificação na Oferta, após o prazo de 5 dias úteis de sua publicação ou do recebimento da comunicação acerca da modificação na Oferta, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400, serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação e da comunicação acerca da modificação na Oferta, caso não revoguem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária e sem qualquer acréscimo, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. No entanto, a Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. A subscrição das Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" na página 57 deste Prospecto, bem como os fatores de risco constantes dos itens 4.1 e 5.1 de nosso Formulário de Referência, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação ao investimento nas Ações.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta a este Prospecto e ao Formulário de Referência. A leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta, dos fatores de risco e dos demais riscos a ela inerentes.

Nós, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder solicitamos a análise prévia do registro da Oferta em 9 de março de 2010, estando a Oferta sujeita à prévia aprovação pela CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com as Instituições Participantes da Oferta nos respectivos endereços indicados na seção "Identificação de Administradores, Auditores e Consultores", na página 15 deste Prospecto.

Este Prospecto está disponível, a partir desta data, nos seguintes endereços e/ou páginas da Internet:

Companhia

Even Construtora e Incorporadora S.A.
Rua Funchal, nº 418, 29º andar
04551-060, São Paulo – SP
At.: Sr. Dany Muszkat
Diretor de Relações com Investidores
Tel.: (11) 3377-3777
Fax: (11) 3377-3780
http://www.even.com.br/ri/ (neste site acessar "Prospecto Preliminar")

Coordenadores

Coordenador Líder
Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3400, 4° andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Fernando Fontes Iunes
Tel.: (11) 3708-8000
Fax: (11) 3708-8107
http://www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp (neste site acessar "Oferta *Follow-on* Even 2010 – Prospecto Preliminar")

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 13º andar
01451-000, São Paulo – SP
At.: Sr. Allan Libman
Ouvidoria: 0800 173683
Tel.: (11) 3841-6000
Fax: (11) 3841-6912
http:\\br.credit-suisse.com\ofertas (neste site acessar "Even Construtora e Incorporadora S.A.")

Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 9º andar
04538-133, São Paulo – SP
At.: Sr. Fábio Nazari
Tel.: (11) 3383 2000
Fax: (11) 3383 2474
E-mail: Fabio.Nazari@btgpactual.com
Internet: http://www.btgpactual.com/home/ib/pt/capitalmarkets.aspx (neste site acessar "Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária e Secundária da Even Construtora e Incorporadora S.A.")

O Prospecto Preliminar também estará disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) CVM, situada na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ, e na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP (www.cvm.gov.br – em tal página acessar "Acesso Rápido", após acessar "ITR, DFP, IAN, IPE, FC e outras Informações", digitar Even Construtora e Incorporadora S.A., nesta tela acessar "Prospecto de Distribuição Pública"); (ii) ANBIMA, situada na Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, 21º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (http://cop.anbid.com.br/webpublic/OfferDetail.aspx?OfferId=56); e (iii) BM&FBOVESPA, situada na Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo, SP (http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=20524&idioma=pt-br – neste *website* acessa Prospecto de distribuição Pública).

Eventuais esclarecimentos sobre os Acionistas Vendedores poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Genoa Fundo de Investimento em Participações
Rua Amador Bueno, 474, São Paulo – SP
At.: Danilo Christófaro Barbieri
Tel.: (11) 3012-5775
Fax: (11) 3012-7371

Carlos Eduardo Terepins
Even Construtora e Incorporadora S.A.
Rua Funchal, 418, 29° andar – CEP: 04551-060, São Paulo – SP
Tel.: (11) 3377-3691
Fax: (11) 3377-3780
Email: ri@even.com.br

Luis Terepins
Even Construtora e Incorporadora S.A.
Rua Funchal, 418, 29° andar – CEP: 04551-060, São Paulo – SP
Tel.: (11) 3377-3691
Fax: (11) 3377-3780
Email: ri@even.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, possuímos relacionamento comercial com o Itaú BBA e com sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico. Tal relacionamento envolve, atualmente, a prestação de serviços bancários ("*cash management*") tais como cobrança bancária, em valor aproximado de R$56 milhões por mês, referentes à liquidação de aproximadamente 1.130 boletos por mês e serviço de pagamentos a fornecedores, em valor aproximado de R$160 milhões ao mês, além de operações de crédito com sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA, nos termos abaixo.

Em 19 de novembro de 2008, firmamos contrato de investimento em CDB de emissão do Coordenador Líder ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico no valor de R$3.127.976,71, com vencimento em 10 de novembro de 2010. Em 23 de abril de 2009, firmamos contrato de investimento em CDB de emissão do Coordenador Líder ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico no valor de R$3.842.946,18, com vencimento em 19 de abril de 2010. Em 18 de novembro de 2009, firmamos contrato de investimento em CDB de emissão do Coordenador Líder ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico no valor de R$131.404,44, com vencimento em 9 de novembro de 2011.

Em relação às operações de financiamento entre o Coordenador Líder e outras sociedades de seu conglomerado econômico conosco e com nossas coligadas e/ou controladas, foram contratados financiamentos imobiliários de modalidade plano empresário no valor total de aproximadamente R$1 bilhão, com prazos de vencimento entre 2010 e 2013. Em 31 de dezembro de 2009, há saldo devedor em aberto de R$408,8milhões. O Coordenador Líder presta 11 fianças bancárias totalizando R$40,3 milhões com vencimento a partir de 30 de março de 2010 para a garantia de aquisição de terrenos e/ou permutas da Companhia. Em 31 de dezembro de 2009, há saldo devedor em aberto de R$47,8 milhões. A Companhia contratou outros financiamentos com o Coordenador Líder, tais como 2 Finames, 15 Cessões de Crédito, 12 contratos de Capital de Giro, que totalizam o valor de R$118,3 milhões, com prazos de vencimento entre 2010 e 2016. Em 31 de dezembro de 2009, há saldo devedor em aberto de R$117,8 milhões.

Em 1º de fevereiro de 2008, a Companhia realizou sua segunda emissão de debêntures no âmbito do Primeiro Programa de Distribuição, que foi repactuado em 3 de dezembro de 2009, perfazendo o montante total de R$152,5 milhões com vencimento em 1º de outubro de 2013. A Companhia divulgou como plano de destinação dos recursos captados na emissão o investimento em aquisição de novos terrenos, novas incorporações e capital de giro. O Coordenador Líder subscreveu 15.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária e/ou com garantia real e/ou subordinada de emissão da Companhia, com remuneração à taxa de 1,85% ao ano. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo devedor da emissão era R$135,6 milhões. À exceção do programa de debêntures descrito acima, o Coordenador Líder não participou de nenhuma oferta de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia, nos últimos 12 meses.

A Companhia mantém apólices de seguro junto à sociedade integrante do conglomerado econômico do Coordenador Líder, contratadas em 6 de março de 2009, relativas a responsabilidade civil de administradores e diretores, no valor de R$103.176,47, com prazo de vigência de cobertura até 6 de março de 2011.

A Companhia aplica recursos em fundo de investimento administrado por sociedade pertencente ao conglomerado econômico do Coordenador Líder, no valor de R$71.253.487,7 em 31 de dezembro de 2009. Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não possuía ações de emissão da Companhia. Além disso, sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder eventualmente possuem ações de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado – em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social.

Exceto pelo disposto acima, nós não possuímos qualquer outro relacionamento com o conglomerado do Itaú BBA e, exceto pela remuneração prevista em "Custos de Distribuição" na página 39 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, por nós, ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação, exceção feita aos eventuais ganhos auferidos com a estabilização das nossas ações, nos termos do Contrato de Estabilização.

Banco Itaú BBA S.A. e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com *total return swap*). Banco Itaú BBA S.A. e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Relacionamento entre a Companhia e o Credit Suisse

Além do relacionamento referente à Oferta, determinadas carteiras de investimento (Resolução CMN 2.689) cujos ativos no Brasil são custodiados pelo Credit Suisse, e determinados fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Credit Suisse, realizaram negociações de ações de emissão da Companhia, sendo que, em todos os casos, tais negociações consistiram em operações regulares em bolsa de valores cursadas a preços e condições de mercado e que não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia. Além disso, a Credit Suisse Corretora presta serviços de formador de mercado das ações de emissão da Companhia.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Credit Suisse como instituição intermediária da Oferta. Nem o Credit Suisse nem sociedades de seu conglomerado econômico participaram de qualquer oferta de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou operação de financiamento envolvendo a Companhia nos últimos 12 meses.

A Companhia poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas podem celebrar, no exterior, operações de derivativos de Ações com seus clientes. O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Essas operações poderão afetar a demanda, preço ou outros termos da Oferta.

Exceto pelo disposto acima, nós não possuímos qualquer outro relacionamento com o conglomerado do Credit Suisse. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia ao Credit Suisse ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, não mantemos relacionamento com o BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico. Exceto pelas comissões a serem recebidas no âmbito da Oferta, não há qualquer remuneração a ser paga, por nós, ao BTG Pactual cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Poderemos, no futuro, contratar o BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico para nos assessorar na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de nossas atividades, incluindo, dentre outras, operações de financiamento, de crédito, de derivativos, de câmbio, de oferta de ações e de assessoria financeira.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta. Nem o BTG Pactual nem sociedades de seu conglomerado econômico participaram de qualquer oferta de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou operação de financiamento envolvendo a Companhia nos últimos 12 meses.

Além disso, sociedades integrantes do grupo econômico do BTG Pactual eventualmente possuem ações de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, sendo que em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social.

BTG Pactual Banking Limited e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com *total return swap*). BTG Pactual Banking Limited e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES

Coordenador Líder

Com exceção da conta mantida pelo Genoa Fundo de Investimento em Participações, pelo Sr. Carlos Eduardo Terepins e pelo Sr. Luis Terepins junto a Itaú Corretora de Valores S.A., o Itaú BBA e as sociedades do seu grupo econômico não possuem nenhum relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores e demais sociedades do seu grupo econômico, além das relações decorrentes da presente Oferta.

O Itaú BBA e as sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ser contratados pelos Acionistas Vendedores ou sociedades do seu grupo econômico, no caso do Genoa Fundo de Investimento em Participações, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, para assessorar os Acionistas Vendedores e as sociedades dos seus grupos econômicos, no caso do Genoa Fundo de Investimento em Participações, inclusive, na realização de investimentos, na colocação de valores mobiliários ou em quaisquer outras operações necessárias para condução das atividades dos Acionistas Vendedores e as sociedades do seu grupo econômico, no caso do Genoa Fundo de Investimento em Participações, pelos quais o Itaú BBA pretende ser remunerado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pelos Acionistas Vendedores, ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Credit Suisse

Além do relacionamento referente à Oferta, o Genoa Fundo de Investimento em Participações é titular de conta corrente junto ao Credit Suisse. Exceto no que se refere à Oferta, o Credit Suisse não possui atualmente qualquer relacionamento com os demais Acionistas Vendedores. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Credit Suisse ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

BTG Pactual

Além do relacionamento referente à Oferta, o BTG Pactual não possui atualmente qualquer relacionamento com os demais Acionistas Vendedores. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao BTG Pactual ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Custos de Distribuição" na página 39 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, aos Coordenadores ou sociedades dos seus respectivos conglomerados econômicos, cujo cálculo esteja relacionado à Oferta. Para mais informações sobre outras operações envolvendo a nossa Companhia e os Coordenadores, veja seção *"Termos e Condições da Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores"*, na página 53 deste Prospecto.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Estimamos que os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão, após a dedução das comissões e despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta, de aproximadamente R$304.786.950,29, com base no Preço por Ação de R$6,58, que é a cotação de fechamento das ações na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010, sem considerar as Ações do Lote Suplementar.

Pretendemos empregar os recursos a serem auferidos por meio da Oferta, desconsiderando o exercício da Opção de Ações Suplementares, conforme a seguir especificados:

Destinação	**Percentual Estimado**	**Valor Estimado[(1)(2)]**
		(em mil R$)
Aquisição de terrenos para novos empreendimentos	50%	R$152.393.475,14
Gastos com lançamento e construção dos novos empreendimentos	30%	R$91.436.085,09
Capital de giro	20%	R$60.957.390,06
Total	**100%**	**R$304.786.950,29**

(1) Calculado com base em um preço de emissão de R$6,58, que foi a cotação oficial das Ações divulgada pela BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.
(2) Com a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Conforme demonstrado na tabela acima, investiremos 50% dos recursos obtidos por meio da Oferta Primária em aquisições de terrenos para novos empreendimentos, diretamente ou mediante a aquisição das sociedades proprietárias dos imóveis, conforme o caso. Investiremos também 30% dos recursos obtidos por meio da Oferta Primária em lançamentos e construção de empreendimentos a serem adquiridos. Estamos em negociações para aquisição de diversos terrenos, entretanto, ainda não temos uma posição definida sobre quais ativos de fato iremos adquirir sobre quanto tempo tais negociações levarão para serem finalizadas e quando serão lançados os referidos empreendimentos. Enquanto os referidos recursos não forem aplicados às atividades operacionais serão aplicados em fundos de investimento de acordo com a nossa política financeira.

A destinação dos recursos é influenciada pelo comportamento futuro do mercado em que atuamos, que não pode ser determinado com precisão neste momento. Enquanto não forem realizados estes novos investimentos, todos dentro do curso regular dos nossos negócios, os recursos captados por meio da Oferta serão aplicados em instituições financeiras de primeira linha.

Acreditamos que o uso dos recursos captados resultará no aumento de nossas atividades operacionais, elevando nosso valor patrimonial em montante equivalente ao valor total da Oferta, e no incremento dos nossos resultados operacionais.

Em 31 de dezembro de 2009, nosso patrimônio líquido consolidado era de R$885,792 milhões e após o ingresso dos recursos líquidos de comissões e despesas estimadas da Oferta este será de aproximadamente R$1.190,579 milhões. O impacto em nosso patrimônio líquido será de R$304,787 milhões.

Caso necessitemos de recursos adicionais, poderemos ainda, dentro do curso normal de nossos negócios, captar recursos por meio de financiamentos, incluindo financiamentos celebrados no âmbito do SFH, entre outros.

Não pretendemos utilizar os recursos derivados da Oferta Primária para a aquisição de outros negócios fora do curso normal de nossas atividades. Entretanto, nossos planos de investimentos poderão, no futuro, sofrer alterações em virtude de condições de mercado. Ademais, não adquirimos, nem pretendemos adquirir, imóveis de partes relacionadas.

Não recebemos qualquer recurso decorrente de Oferta Secundária.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos por nós auferidos em decorrência da presente Oferta em nossa situação patrimonial, veja seção "Capitalização", indicada na página 62 deste Prospecto.

FATORES DE RISCO

O investimento em ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar uma decisão acerca da aquisição de nossas Ações, os potenciais investidores devem considerar cuidadosa e atentamente as informações contidas neste Prospecto, em especial, os riscos mencionados abaixo e indicados nos itens 4.1 e 5.1 de nosso Formulário de Referência. Nossos negócios, nossa situação financeira e os resultados de nossas operações podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos. O preço de mercado de nossas Ações pode cair devido a quaisquer desses riscos, sendo que há possibilidade de perda de parte substancial ou de todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são os que temos conhecimento e acreditamos que, de alguma maneira, podem nos afetar. É importante ter em conta que riscos desconhecidos ou considerados irrelevantes neste momento também poderão causar efeito adverso relevante em nossos negócios e/ou no preço de negociação das Ações.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou causará impacto ou efeito adverso ou negativo sobre os negócios significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e negócios futuros, bem como no preço das Ações. As expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas neste contexto.

A relativa volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários podem limitar a capacidade do investidor de vender nossas Ações no preço e momento que desejar.

Investir em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, freqüentemente envolve maior risco em comparação com outros mercados. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado e pode ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Por exemplo, a BM&FBOVESPA apresentou capitalização de aproximadamente R$2,33 trilhões, em 31 de dezembro de 2009, e uma média de negociações diárias de R$4,83 bilhões em 2009. Como comparação, a NYSE possuía capitalização de US$11,84 trilhões, em 31 de dezembro de 2009. Há também uma concentração significativa no mercado brasileiro de capitais, com os dez valores mobiliários mais negociados representando aproximadamente 42,6% de todo o volume negociado na BM&FBOVESPA no ano de 2009. Essas características do mercado brasileiro de valores mobiliários podem limitar a capacidade do investidor de revenda das nossas Ações pelo preço e no momento desejado, e pode ter um significativo efeito desfavorável no valor de mercado das nossas Ações.

A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das nossas Ações após a Oferta pode fazer com que o preço de mercado das nossas Ações diminua.

Nos termos dos contratos de restrição à negociação (*lock-up*) a serem firmados com os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional, os Acionistas Vendedores concordarão, observadas certas exceções, pelo prazo de 180 dias a contar da data de divulgação do Prospecto Definitivo, salvo mediante consentimento prévio dos Coordenadores, por escrito, os Acionistas Vendedores não irão: (i) emitir, oferecer, vender, comprometer-se a vender, onerar, emprestar, conceder opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou comprometer-se a dispor, realizar venda descoberta ou de qualquer outra maneira dispor ou conceder quaisquer direitos ("Transferência") ou arquivar ou permitir que se arquive junto à CVM registro relativo à oferta ou venda de quaisquer valores mobiliários detidos, ou qualquer opção ou warrant detidos para comprar quaisquer Ações ordinárias ou quaisquer valores mobiliários detidos nesta data conversíveis ou permutáveis ou que representem o direito de receber Ações ou direitos inerente às Ações direta ou indiretamente; (ii) transferir a qualquer terceiro, no todo ou em parte, de qualquer forma, incluindo, a título exemplificativo, por meio de contratos de derivativos ou de outras modalidades, os direitos patrimoniais decorrentes da propriedade das Ações de emissão da Companhia, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações da Companhia ou warrants ou quaisquer outras opções de compra de ações de emissão da Companhia a serem efetivamente liquidadas mediante a entrega de ações, de dinheiro, ou de qualquer outra forma; ou (iii) divulgar a intenção de exercer quaisquer das transações especificadas nos itens (i) e (ii) acima, exceto se a parte contrária for um Acionista Vendedor.

O preço de mercado das nossas Ações poderá cair significativamente caso haja emissão ou venda de quantidade substancial das nossas Ações por nós, nossos acionistas controladores, os membros do nosso conselho de administração e/ou nossos diretores, ou caso o mercado tenha a percepção de que nós, nossos acionistas controladores, os membros do nosso conselho de administração e/ou nossos diretores pretendemos emiti-las ou vendê-las, conforme o caso.

Poderemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá afetar o preço das nossas Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor nas nossas Ações.

Poderemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas pode resultar em alteração no preço das Ações e na diluição da participação do investidor nas Ações.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de* Bookbuilding *poderá promover a má formação de preço ou a redução de liquidez das nossas Ações.

O Preço por Ação será definido com base no Procedimento de *Bookbuilding*, no qual poderão ser aceitas intenções de investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas até o limite de 15% das Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações do Lote Suplementar). A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá promover a má formação de preço ou a redução de liquidez das nossas Ações.

Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, caso não seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais poderão investir nas nossas Ações, o que poderá promover a redução da liquidez das Ações de nossa emissão.

Estamos realizando uma oferta pública de distribuição de Ações, o que poderá nos deixar expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreende a oferta pública de distribuição primária e secundária das nossas Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das nossas Ações no exterior, sendo, nos Estados Unidos, para investidores institucionais qualificados, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, e nos demais países (que não os Estados Unidos), para *non–U.S. Persons* com base na Regulamentação S, que invistam, em ambos os casos, no Brasil, em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325 ou Lei nº 4.131, esforços esses que serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional. Os esforços de colocação das nossas Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção desses investidores estrangeiros por incorreções relevantes tanto no *Preliminary Offering Memorandum*, quanto no *Offering Memorandum*.

Adicionalmente, somos parte do *Placement Facilitation Agreement*, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O *Placement Facilitation Agreement* apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que nós os indenizemos caso venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* ou no *Offering Memorandum*. Caso venham a sofrer perdas no exterior com relação a essas questões, os Agentes de Colocação Internacional poderão ter direito de regresso contra nós por conta dessa cláusula de indenização. O *Placement Facilitation Agreement* possui, ainda, declarações específicas com relação à observância de isenções de registro das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra nós no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Nossa eventual condenação em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* ou no *Offering Memorandum*, se envolver valores elevados, poderá nos afetar adversamente.

Após a Oferta, poderemos não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle que detenha mais do que 50% de nossas ações, o que poderá nos deixar suscetíveis a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

Após a Oferta, acreditamos que não teremos mais um acionista controlador que detenha mais do que 50% de nossas ações. Entretanto, pode ser que se formem alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de ter um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da nossa Companhia, poderíamos sofrer mudanças repentinas e inesperadas das nossas políticas corporativas e estratégias, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos nossos administradores.

A ausência de um grupo de controle que detenha mais de 50% de nossas ações, por outro lado, poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso não tenhamos acionista identificado como controlador, nós e os acionistas minoritários podemos não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em conseqüência, podemos ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada em nossa equipe de administradores, em nossa política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

Os proprietários de nossas ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à assembléia geral ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer deste eventos ocorra, os proprietários de nossas ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Os interesses de nossos administradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de nossa emissão, uma vez que parte de sua remuneração baseia-se também em Planos de Opções de Compra Ações.

Nossos administradores são beneficiários de nossos Planos de Opção de Compra de Ações. Em decorrência das opções de compra de ações outorgadas nos termos do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, quanto maior o valor de mercado de nossas Ações, maior será o potencial ganho para seus beneficiários e, consequentemente, a remuneração indireta adicional dos administradores contemplados.

O fato de uma parte da remuneração de nossos administradores estar intimamente relacionada à geração dos nossos resultados e à performance das ações ordinárias de nossa emissão, pode levar nossos administradores a dirigir nossos negócios com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre nossos Planos de Opções de Compra de Ações, ver seção "Diluição – Plano de Opção de Compra de Ações", na página 64 deste Prospecto.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

As declarações contidas neste Prospecto e em nosso Formulário de Referência relativas aos nossos planos, previsões, expectativas sobre eventos futuros, estratégias, projeções, tendências financeiras que afetam as nossas atividades, bem como declarações relativas a outras informações, principalmente descritas nas seções *"Sumário da Companhia"* e *"Fatores de Risco"*, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantias de resultados futuros.

Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos em outras seções do Prospecto e do Formulário de Referência, podem vir a fazer com que os nossos resultados efetivos sejam substancialmente diferentes dos resultados previstos em nossas estimativas, inclusive, entre outros, os seguintes:

- conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, nos mercados geográficos em que atuamos;
- sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda e da nossa capacidade de implementar com sucesso a nossa estratégia de crescimento;
- nossa capacidade de implementar nosso plano de negócios;
- inflação, desvalorização do Real e flutuações das taxas de juros;
- mudanças de preços do mercado imobiliário, da demanda e das preferências de clientes, da situação financeira de nossos clientes e das condições da concorrência;
- a existência de oferta de crédito para nossos clientes;
- nosso nível de endividamento e demais obrigações financeiras;
- nossa capacidade em obter financiamento adicional em termos e condições razoáveis;
- leis e regulamentos existentes e futuros, incluindo medidas governamentais e alteração em políticas fiscais, de zoneamento e legislação tributária;
- mudanças de tecnologias de construção;
- aumento de custos;
- nossa capacidade de obter equipamentos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- nossa capacidade de continuar a manter taxas de financiamento atrativas para nossos clientes;
- nossa capacidade de realizar nosso VGV;
- interesses dos nossos Acionistas Controladores; e
- os fatores de risco discutidos neste Prospecto e no Formulário de Referência.

As palavras "acreditamos", "antecipamos", "esperamos", "estimamos", "iremos", "planejamos", podemos","poderemos", "pretendemos", "prevemos", "projetamos", entre outras palavras com significado semelhante, têm por objetivo identificar estimativas e projeções. Estimativas e projeções futuras envolvem incertezas, riscos e premissas, pois incluem informações relativas aos nossos resultados operacionais e financeiros futuros possíveis ou presumidos, estratégia de negócios, planos de financiamento, posição competitiva no mercado, ambiente setorial, oportunidades de crescimento potenciais, efeitos de regulamentação futura e efeitos da competição. As estimativas e projeções se referem apenas à data em que foram feitas e não assumimos a responsabilidade de atualizar publicamente ou revisar as considerações sobre estimativas e declarações futuras neste Prospecto após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A condição futura da nossa situação financeira e resultados operacionais, nossa participação de mercado e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferença significativa se comparados àquela expressa ou sugerida nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além de nossa capacidade de controle ou previsão. O investidor é alertado para não basear sua decisão de investimento nas Ações em declarações futuras.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta informações consolidadas sobre nosso caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos de curto e de longo prazo e nosso patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2009, tal como ajustados para refletir o recebimento de recursos líquidos estimados em R$304.786.950, provenientes da subscrição de 48.666.667 Ações objeto da Oferta Primária, após a dedução das comissões devidas por nós no âmbito da Oferta, de aproximadamente R$12.809.067, e despesas estimadas de, aproximadamente, R$2.630.652, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando o Preço por Ação de R$6,58 que é a cotação de fechamento de nossas ações na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.

As informações descritas abaixo relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 constantes da coluna "Efetivo" são derivadas de nossas demonstrações financeiras consolidadas.

	Capitalização	
	Efetivo	**Ajustado[1]**
	(em milhares de R$)	
Caixa e equivalentes de caixa e contas vinculadas	**313.791**	**618.578**
Empréstimos e Financiamentos + Debêntures	**890.517**	**890.517**
Empréstimos e Financiamentos – Curto Prazo	136.264	136.264
Debêntures – Curto Prazo	16.830	16.830
Empréstimos e Financiamentos – Longo Prazo	433.672	433.672
Debêntures – Longo Prazo	303.751	303.751
Patrimônio líquido	**885.792**	**1.190.579**
Capital Social	757.264	1.062.051
Plano de Opção de Ações	10.981	10.981
Reservas de Lucros	117.547	117.547
Capitalização Total[2]	**1.776.309**	**2.081.096**

(1) Assumindo que receberemos recursos líquidos de aproximadamente R$304.786.950 com a Oferta Primária, após a dedução das comissões e das despesas que antecipamos ter de pagar nos termos do Contrato de Distribuição e considerando um Preço por Ação de R$6,58, que é a cotação de fechamento de nossas ações na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

(2) Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo e do patrimônio líquido.

DILUIÇÃO

Em 31 de dezembro de 2009, o valor do nosso patrimônio líquido consolidado, calculado a partir de demonstrações financeiras preparadas segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, era de R$885.792 mil e o valor patrimonial por ação de nossa emissão correspondia, na mesma data, a R$4,9560 por ação. Esse valor patrimonial por ação representa o valor contábil total dos nossos ativos menos o valor contábil total do nosso passivo, dividido pelo número total de ações representativas do nosso capital social, em 31 de dezembro de 2009.

Considerando-se a subscrição de 48.666.667 Ações objeto da Oferta Primária, e sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, pelo Preço por Ação de R$6,58, que é a cotação de fechamento de nossas ações na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010, após a dedução das comissões devidas por nós no âmbito da Oferta, de aproximadamente R$12.809.067, e despesas estimadas de, aproximadamente, R$2.630.652, o valor do nosso patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2009 ajustado após a Oferta, seria de, aproximadamente, R$1.190.579, ou R$5,24 por ação. Isto significaria um aumento imediato no valor do nosso patrimônio líquido por ação de R$0,28 para os acionistas existentes, e uma diluição imediata no valor do nosso patrimônio líquido por ação de 20,4% por ação para novos investidores que adquirirem ou subscreverem nossas Ações no âmbito da Oferta. Esta diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores e o valor patrimonial contábil por ação em 31 de dezembro de 2009, ajustado após a Oferta.

Considerando o Preço por Ação acima, a efetivação da Oferta representaria, portanto, um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação correspondente a R$0,28 por ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por ação, em 31 de dezembro de 2009, de R$1,34 para os investidores adquirentes de Ações no contexto da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre Preço por Ação pago pelos novos investidores e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

A tabela a seguir ilustra essa diluição:

	Sem considerar o exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar
Preço por Ação[(1)]	R$6,58
Valor patrimonial por ação em 31 de dezembro de 2009	R$4,96
Valor patrimonial por ação, em 31 de dezembro de 2009, ajustado após a Oferta	R$5,24
Aumento no valor patrimonial por ação	R$0,28
Diluição do valor patrimonial por ação para novos investidores	R$1,34
Percentual de diluição do valor patrimonial para novos investidores[(2)]	20,4%

(1) Cotação de fechamento de nossas ações na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.
(2) Calculado por meio da divisão entre a diluição por Ação para novos investidores e o Preço por Ação.

Um aumento/redução de R$1,00 no Preço por Ação resultaria, após a conclusão da Oferta em: (i) um aumento/redução do valor do nosso patrimônio líquido em R$46,72 milhões; (ii) um aumento/redução do valor patrimonial por ação em R$0,20; e (iii) um aumento ou redução da diluição do valor patrimonial de nossas ações para novos investidores em R$0,80 por ação.

O Preço por Ação não guarda relação com o valor patrimonial por ação e será fixado com base na conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, realizado junto aos Investidores Institucionais.

As Ações objeto da Oferta Secundária não acarretam alteração do número de ações ordinárias de nossa emissão, ou na alteração do valor de nosso patrimônio líquido, uma vez que os recursos obtidos com a Oferta Secundária serão recebidos exclusivamente pelos Acionistas Vendedores.

Plano de Opção de Compra de Ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos nossos empregados entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações, cujas diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada em 13 de fevereiro de 2007. Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de junho de 2007 e 14 de setembro 2007, foram aprovadas as outorgas dos 1º e 2º lotes, respectivamente, de opções de compra de ações a beneficiários administradores e empregados, observando o limite estatutário de 5% do total de ações do nosso capital, que apresenta os seguintes termos e condições: (a) primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007 (i) número de opções de ações aos beneficiários – 0,82% do número total de ações de nossa emissão para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na nossa sede, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior. (ii) valor da subscrição – o valor de exercício foi de R$0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição; (iii) prazos e condições para exercício:

- Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.

- A partir de 1° de abril de 2008, 1° de abril de 2009 e 1° de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas. Em 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, através de boletins de subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao primeiro 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$5.228.

- Em 1° de abril de 2008, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias, sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$2.943.

- Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data da integralização, totalizou R$1.103.

- Em 1° de abril de 2009, foi deliberada a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril e junho de 2009, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao terceiro 1/4, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$715.

Considerando-se o exercício das opções com a aquisição da quantidade máxima de ações objeto do Plano de Opção de Compra, na data deste Prospecto, teríamos a emissão de 230.022 novas ações, e com base em um Preço por ação de R$0,01 para o 1° lote e de 603.782 novas ações com base em um preço por ação de R$15,11, corrigido até a data deste Prospecto em R$17,22 para o 2° lote. O valor do nosso patrimônio líquido, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, em 31 de dezembro de 2009, seria de R$896.191 mil, ou R$4,9909 por ação de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação de R$0,0346 e diluição imediata da base acionária atual de 0,46%.

Para informações adicionais sobre o nosso Plano de Opção de Compra de Ações, veja o item "13" do Formulário de Referência anexo a este Prospecto.

Descrevemos abaixo o preço de subscrição e/ou aquisição de Ações de nossa emissão pelos nossos administradores ocorridos nos últimos cinco anos, bem como o preço pago por ação nesses eventos:

Administradores

- em junho de 2007 nossos administradores subscreveram 230.023 ações em decorrência do exercício da primeira parcela de 1/4 do Plano de Opção de Compra de Ações ao preço de R$0,01;

- em abril de 2008 nossos administradores subscreveram 230.023 ações em decorrência do exercício da segunda parcela de 1/4 do Plano de Opção de Compra de Ações ao preço de R$0,01;

- em julho de 2008 nossos administradores subscreveram 140.000 ações em decorrência do exercício do lote adicional do Plano de Opção de Compra de Ações ao preço médio de R$0,01; e

- em abril de 2009 nossos administradores subscreveram 172.517 ações em decorrência do exercício da segunda parcela de 1/4 do Plano de Opção de Compra de Ações a um preço médio de R$0,01.

Considerando a cotação oficial das Ações de R$6,58, divulgada pela BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010, o preço pago por nossos administradores nas subscrições de nossas Ações realizadas no âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações, equivale a 0,15% da cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 29 de março de 2010.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. ANEXOS

- Estatuto Social
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 23 de março de 2010, que aprovou a realização da Oferta
- Ata de Re-ratificação da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovou a realização da Oferta
- Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovará o aumento de capital da Companhia e fixará o Preço por Ação
- Ata da Assembléia Geral do FIP Genoa realizada em 23 de março de 2010 que aprovou a realização da Oferta
- Ata de Re-ratificação da Ata da Assembléia Geral do FIP Genoa que aprovou a realização da Oferta
- Declaração da Companhia e dos Acionistas Vendedores nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Declaração do Coordenador Líder nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

(Companhia Aberta)

NIRE nº. 35.300.329.520

CNPJ nº. 43.470.988/0001-65

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 9 DE FEVEREIRO DE 2010

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

DA

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º A Even Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade por ações, regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, incluindo a Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada (a "Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Único Com a admissão da Companhia no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"), sujeitam-se, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BOVESPA (o "Regulamento do Novo Mercado").

Artigo 2º A Companhia tem sede e domicílio legal na Rua Funchal nº 418, 29 andar, Conjunto 2901, CEP 04551-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Parágrafo Único Mediante deliberação da Diretoria, a Companhia pode abrir, mudar, fechar ou alterar os endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto social:

(i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações;

(ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil e de assessoria imobiliária;

(iii) a compra e venda de imóveis;

(iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e

(v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Artigo 4º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º O capital social da Companhia é de R$757.264.085,28 (setecentos e cinqüenta e sete milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos) dividido em 178.730.052 (cento e setenta e oito milhões, setecentas e trinta mil e cinqüenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º Cada ação ordinária nominativa confere o direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3º Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

Parágrafo 4º A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 5º Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 6º As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Artigo 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), representados por ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

Parágrafo 1º A Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado.

Parágrafo 2º A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou por meio de subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou

subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

CAPÍTULO III ASSEMBLÉIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 8º A Assembléia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais a exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo Único As Assembléias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por seu substituto, e secretariadas por um acionista escolhido pelo Presidente da Assembléia dentre os presentes à reunião.

Artigo 9º Para tomar parte na Assembléia Geral, o acionista deverá depositar na Companhia, com antecedência mínima de 03 (três) dias corridos, contados da data da realização da respectiva assembléia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto Social, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembléia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único O acionista poderá ser representado na Assembléia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundos de investimento que represente os condôminos.

Artigo 10º As deliberações da Assembléia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e neste Estatuto, serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11º A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos pela lei aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.

Parágrafo Único A posse dos administradores estará condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 12º O Conselho de Administração será composto por 07 (sete) membros, dos quais um será o seu Presidente e outro o seu Vice-Presidente, todos acionistas, eleitos pela Assembléia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo.

Parágrafo 1º O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 20% (vinte por cento) de conselheiros independentes, os quais devem ser expressamente declarados como tais na Assembléia Geral que os eleger. Considera-se independente o conselheiro que (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação no capital social; (ii) não for acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau do acionista controlador, não for e não tiver sido nos últimos 03 (três) anos vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (excluem-se desta restrição pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não tiver sido nos últimos 03 (três) anos empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; ou (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (excluem-se desta restrição proventos em dinheiro oriundos de eventual participação no capital).

Parágrafo 2º Quando a aplicação do percentual definido no Parágrafo 1º acima resultar em número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, se a fração for igual ou superior a 0,5

(cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, se a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Parágrafo 3º Serão considerados conselheiros independentes aqueles eleitos mediante a faculdade prevista no Artigo 141, Parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º A Assembléia Geral indicará, entre os eleitos, o Presidente e o Vice-presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 5º Não poderá ser eleito para o Conselho de Administração, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que:

(i) for empregado ou ocupar cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia; ou

(ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 6º O mandato dos membros do Conselho de Administração será unificado de 2 (dois) anos, salvo destituição, podendo os mesmos ser reeleitos. Os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo 7º Compete ao Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias a seu cargo e das demais atribuições previstas neste Estatuto Social:

(i) coordenar as atividades dos dois órgãos de administração da Companhia; e

(ii) convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembléia Geral e presidi-la.

Parágrafo 8º Compete ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias do seu cargo:

(i) substituir o Presidente, nos casos de impedimento, vaga ou ausência, conforme disposto neste Estatuto Social; e

(ii) acompanhar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar esclarecimentos sobre negócios, contratos e quaisquer outros atos, antes ou depois de celebrados, para o fim de apresentar estas matérias à deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 13º Os membros do Conselho de Administração tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo lavrado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração, permanecendo sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos nos Artigos 145 a 158 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 14º A remuneração global ou individual do Conselho de Administração será anualmente fixada pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único No caso de a Assembléia Geral fixar a remuneração global, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a respectiva distribuição.

Artigo 15º O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 03 (três) vezes por ano, e, extraordinariamente, sempre que necessário.

Artigo 16º As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 05 (cinco) dias corridos, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados. Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho de Administração.

Parágrafo Único Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 16º, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os conselheiros por si ou representados na forma do Parágrafo 2º do Artigo 17 deste Estatuto Social.

Artigo 17º As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão com a presença da maioria de seus membros em exercício.

Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o membro ausente poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pela Assembléia Geral para completar o respectivo mandato do conselheiro substituído.

Parágrafo 4º Os membros do Conselho de Administração não poderão se afastar do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos, sob pena de perda de seu mandato, salvo em caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 18º As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros em exercício, computados os votos proferidos na forma do Artigo 17, Parágrafo 2º deste Estatuto Social, sendo que, no caso de empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade.

Artigo 19º As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação destas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho

de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Artigo 17º, Parágrafo 2º deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do conselheiro, ser juntada ao respectivo livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá convidar, em suas reuniões, outros participantes, com a finalidade de prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 20º Compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) aprovar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;

(iii) eleger e destituir a Diretoria da Companhia, fixando as atribuições dos seus membros, observadas as disposições aplicáveis deste Estatuto Social;

(iv) deliberar sobre a emissão de ações da Companhia, bem como redução ou exclusão do direito de preferência, nos termos do artigo 6º deste Estatuto;

(v) deliberar sobre a contratação e demissão dos principais executivos da Companhia;

(vi) atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembléia Geral, os honorários mensais a cada um dos membros da administração (Diretores e Membros do Conselho de Administração) e dos comitês de assessoramento da Companhia, conforme o disposto nos Artigos 14º e 24º deste Estatuto Social;

(vii) fixar os critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios (benefícios indiretos, remuneração variável, participação no lucro e/ou nas vendas) dos administradores, dos funcionários de escalão superior (assim entendidos os gerentes ou ocupantes de cargos de gestão equivalentes) e empregados da Companhia ou de suas sociedades controladas, diretas ou indiretas;

(viii) convocar a Assembléia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;

(ix) atribuir aos administradores da Companhia sua parcela de participação nos lucros apurados, conforme determinado pela Assembléia Geral, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 33;

(x) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;

(xi) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria;

(xii) manifestar-se sobre o relatório e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembléia Geral;

(xiii) propor à deliberação da Assembléia Geral a destinação a ser dada ao saldo remanescente dos lucros de cada exercício;

(xiv) escolher e destituir auditores independentes;

(xv) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;

(xvi) deliberar, *ad referendum* da Assembléia Geral, os dividendos a serem pagos aos acionistas, inclusive os intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes, nos termos do Artigo 35º deste Estatuto Social;

(xvii) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

(xviii) submeter à Assembléia Geral propostas de aumento de capital, ou com integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;

(xix) aprovar a criação e extinção de sociedades controladas, diretas ou indiretas, no País ou no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de emissão de outras sociedades no País ou no exterior, exceto, apenas, em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Companhia venha a participar;

(xx) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a prestação de garantia real ou fidejussória pela Companhia em favor de terceiros, exceto (a) para sociedades controladas, diretas ou indiretas, da Companhia, desde que a participação da Companhia na garantia destas sociedades não exceda a participação da Companhia no capital das referidas sociedades e/ou (b) as hipotecas sobre terrenos e imóveis para fins de obtenção de financiamento à realização de empreendimentos;

(xxi) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, alienação ou transferência, a qualquer título, pela Companhia ou por suas sociedades controladas, diretas ou indiretas, de direitos, bens móveis ou imóveis , cujo valor (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos da mesma natureza e inter-relacionados) seja superior: (a) a quantia de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou (b) a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social encerrado, dos dois, aquele que for maior;

(xxii) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre contratos de empréstimos, financiamentos, garantias e demais negócios jurídicos, exceto (a) no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH; e (b) negócios cujo valor, considerado individualmente ou juntamente com outros negócios dessa mesma natureza e inter-relacionados realizados no mesmo exercício social, não resultem em um endividamento total da Companhia em valor superior: (b.1) a R$50.000.000,00 (cinqüenta milhões de reais) ou (b.2) 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social encerrado, dos dois, aquele que for maior ou (c) fianças e garantias contratadas pela Companhia junto a bancos e instituições financeiras, ou fianças, avais e outras garantias prestadas pela Companhia, em qualquer caso, no âmbito dos negócios mencionados nos itens (a) e (b) acima e para fins de aquisição de terrenos para a realização de empreendimentos imobiliários pela Companhia ou de sociedades controladas, diretas ou indiretas, desde que a participação da Companhia na garantia destas sociedades não exceda a participação da Companhia no capital das referidas sociedades;

(xxiii) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(xxiv) deliberar sobre a emissão de notas promissórias (*commercial paper*s) e de outros títulos de dívida para distribuição pública ou privada no Brasil

ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(xxv) deliberar sobre a realização de operações e negócios de qualquer natureza entre a Companhia e o acionista controlador, ou suas sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, nos termos da regulamentação aplicável, bem como qualquer operação ou negócio de qualquer natureza envolvendo a Companhia e qualquer de seus administradores;

(xxvi) dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social;

(xxvii) deliberar sobre o exercício dos direitos de voto pela Companhia nas Assembléias Gerais de Acionistas e/ou reuniões de sócios ou alterações de contrato social de qualquer sociedade , associação ou outros empreendimentos nos quais a Companhia tenha participação ou seja acionista ou sócia; e

(xxviii) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a concessão pela Companhia de doações e subvenções em benefício de empregados ou da comunidade de que a Companhia participa.

Artigo 21º O Conselho de Administração, para seu assessoramento, poderá estabelecer a formação de Comitês Técnicos e Consultivos, com objetivos e funções definidos, os quais serão integrados por membros dos órgãos de administração da Companhia ou não.

Parágrafo Único Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos Comitês Técnicos e Consultivos, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

DIRETORIA

Artigo 22º A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo: (i) 1 (um) Diretor Presidente; (ii) 1 (um) Diretor Financeiro; (iii) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; (iv) 1 (um) Diretor Técnico; (v) 1 (um) Diretor de Incorporação; e (vi) os demais Diretores, quando eleitos, não terão designação específica. Fica autorizada a cumulação de funções por um mesmo Diretor.

Artigo 23º O mandato dos membros da Diretoria será de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Artigo 24º A remuneração global ou individual da Diretoria será anualmente fixada pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único No caso de a Assembléia Geral fixar a remuneração global, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a respectiva distribuição.

Artigo 25º Os membros da Diretoria tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo lavrado no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria, permanecendo sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos nos Artigos 145 a 158 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 26º A Diretoria reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos 01 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por 2/3 (dois terços) dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º No caso de ausência temporária de qualquer diretor, o diretor ausente poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 2º Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria indicar, como colegiado, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3º Os diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 4º As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria da Companhia. Os votos proferidos por diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma Parágrafo 1º deste Artigo 26º, deverão igualmente constar no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do diretor, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

Artigo 27º As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 26, Parágrafo 1º deste Estatuto Social, sendo que, no caso de empate, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Artigo 28º Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo presente Estatuto Social atribuída a competência à Assembléia Geral ou ao Conselho de Administração.

Parágrafo 1º No exercício de suas funções, os diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições do presente estatuto quanto à forma de representação e à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo resolver sobre a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º Compete aos diretores exercer a administração dos negócios da Companhia, de acordo com as funções que lhes tenham sido atribuídas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º A Diretoria terá poderes para decidir sobre qualquer investimento e/ou despesa cujo montante envolvido (i) não esteja sujeito à prévia aprovação do Conselho de Administração, nos termos do Artigo 20º e (ii) tenha sido aprovado em plano de negócio, operacional e de investimento da Companhia.

Artigo 29º Compete à Diretoria, como colegiado:

(i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;

(ii) deliberar sobre a abertura, mudança, encerramento ou alteração de endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia, em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais;

(iii) submeter à apreciação do Conselho de Administração deliberação sobre a criação e extinção de sociedades controladas, diretas ou indiretas, no País ou no exterior, bem como sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou

oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no País ou no exterior, exceto, apenas, em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários nos quais a Companhia venha a participar;

(iv) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

(v) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;

(vi) praticar todos os atos necessários à execução dos planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, conforme aprovado pelo Conselho de Administração, nos termos do presente Estatuto Social;

(vii) definir as diretrizes básicas de provimento e administração de pessoal da Companhia;

(viii) elaborar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes;

(ix) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada membro da Diretoria no momento de sua respectiva eleição;

(x) aprovar o plano de cargos e salários da Companhia e seu regulamento;

(xi) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(xii) propor ao Conselho de Administração a criação, fixação de vencimentos e a extinção de novo cargo ou função na Diretoria da Companhia; e

(xiii) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Compete ao Diretor Presidente, além de coordenar a ação dos Diretores, dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia e das demais atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (iii) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações; (iv) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; e (v) exercer outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia, (ii) gerir as finanças consolidadas da Companhia; e (iii) propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia e de suas controladas e coligadas, o orçamento da Companhia, acompanhar os resultados das sociedades controladas e coligadas, preparar as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia; (iv) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos, no interesse da Companhia e de suas controladas e coligadas;

(v) elaborar e acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia; e (vi) elaborar e acompanhar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes.

Parágrafo 3º Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição, representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à Comissão de Valores Mobiliários – CVM e às bolsas de valores e mercados em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável.

Parágrafo 4º Compete ao Diretor de Incorporação, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) propor a estratégia de expansão da Companhia; (ii) propor e conduzir os planos de desenvolvimento de produtos; (iii) gerir as atividades de *marketing* da Companhia; (iv) elaborar os planos de mídia e comunicação; (v) supervisionar as atividades de comercialização da Companhia; (vi) definir o preço de venda dos produtos da Companhia; e (vii) gerir as atividades de aquisição de novas áreas e negócios da Companhia.

Parágrafo 5º Compete ao Diretor Técnico, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) avaliar e determinar as tecnologias e processos construtivos a serem adotadas pela Companhia; (ii) definir o custo de construção da Companhia; (iii) coordenar as atividades de suprimentos da Companhia; (iv) coordenar as atividades de assistência técnica da Companhia; (v) gerir todas as atividades ligadas à construção, respondendo por todos os aspectos técnicos ligados a tal atividade; (vi) gerir todas as atividades ligadas à segurança e saúde do trabalho; e (vii) gerir e coordenar todas as atividades ligadas ao desenvolvimento de todos os projetos para execução dos produtos da Companhia.

Parágrafo 6º Os Diretores sem designação específica terão as, atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando da sua eleição, observado o disposto neste Estatuto Social.

Artigo 30º A Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

(i) por 02 (dois) diretores, sendo um obrigatoriamente o Diretor Presidente;

(ii) por qualquer diretor em conjunto com 01 (um) procurador com poderes especiais, devidamente constituído; ou

(iii) por 01 (um) só diretor ou 01 (um) procurador com poderes especiais, devidamente constituído, para a prática dos seguintes atos:

a. representação da Companhia perante quaisquer órgãos públicos federais, estaduais e municipais, entidades de classes, bem como nas Assembléias Gerais de Acionistas das sociedades das quais a Companhia participe;

b. representação da Companhia perante sindicatos ou Justiça do Trabalho, para matérias de admissão, suspensão ou demissão de empregados, e para acordos trabalhistas; e

c. representação da Companhia em juízo, ativa e passivamente.

Parágrafo 1º As procurações serão outorgadas em nome da Companhia, mediante a assinatura de 02 (dois) diretores, sendo um deles obrigatoriamente o Diretor Presidente, e deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, terão período de validade limitado a, no máximo, 01 (um) ano.

Parágrafo 2º Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, a representação da Companhia em matérias que versem sobre a contratação de direito e/ou obrigações pela Companhia em valor igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos da mesma natureza e inter-relacionados), será realizada exclusivamente de acordo com o disposto no item (i) deste Artigo 30.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 31º A Companhia terá um Conselho Fiscal que funcionará em caráter não permanente, e terá de 03 (três) a 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembléia Geral Ordinária. O Conselho Fiscal terá as atribuições e os poderes conferidos por lei. O período de funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembléia Geral Ordinária realizada após a sua instalação.

Parágrafo 1º A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2º A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembléia Geral que os eleger, respeitados os limites legais.

Parágrafo 3º No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho Fiscal, este será substituído pelo respectivo suplente.

Parágrafo 4º Ocorrendo vaga no Conselho Fiscal, este órgão deverá convocar uma Assembléia Geral, com base na prerrogativa do Artigo 163, V da Lei das Sociedades por Ações, com o objetivo de eleger um substituto e respectivo suplente para exercer o cargo até o término do mandato do Conselho Fiscal.

Parágrafo 5º As reuniões do Conselho Fiscal poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho Fiscal que participarem remotamente da reunião deverão expressar e formalizar seus votos, ou pareceres por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 6º Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros Fiscais fisicamente presentes à reunião e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho Fiscal da Companhia. Os votos ou pareceres manifestados pelos Conselheiros que participarem remotamente da reunião ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 5º *in fine*

deste Artigo 31, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho Fiscal, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto ou parecer do Conselheiro Fiscal, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL, LUCROS E DIVIDENDOS

Artigo 32º O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.

Artigo 33º Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem, da seguinte forma:

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração poderá ser destinada à formação de Reservas para Contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro liquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202, II e III da Lei das Sociedades por Ações, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório; e

(v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por

proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de Reserva de Lucros a Realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Único A Assembléia Geral poderá atribuir aos administradores da Companhia uma participação nos lucros, nos termos do Parágrafo 1º, do Artigo 152, da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 34º A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 35º A Companhia poderá levantar balanços semestrais e/ou trimestrais, podendo com base neles declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio. Os dividendos intermediários e intercalares e juros sobre o capital próprio previstos neste Artigo35 poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 36º Revertem em favor da Companhia os dividendos e juros sobre o capital próprio que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

Artigo 37º A Companhia poderá conceder doações e subvenções em benefícios de empregados ou da comunidade de que participa, por deliberação do Conselho de Administração da Companhia.

CAPÍTULO VII RESPONSABILIDADE DOS ADMINISTRADORES

Artigo 38º Os administradores respondem perante a Companhia e terceiros pelos atos que praticarem no exercício de suas funções, nos termos da lei, do Regulamento do Novo Mercado e do presente Estatuto Social.

Artigo 39º A Companhia, nos casos em que não tomar o pólo ativo das ações, assegurará aos membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria, por meio de terceiros contratados, a defesa em processos judiciais e administrativos propostos por terceiros contra seus administradores, durante ou após os

respectivos mandatos, até o final do prazo prescricional de responsabilidade desses administradores, por atos relacionados com o exercício de suas funções próprias.

Parágrafo 1º A garantia prevista no *caput* deste Artigo estende-se aos empregados da Companhia e a seus mandatários legalmente constituídos, que atuarem em nome da Companhia.

Parágrafo 2º Se o membro do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal, ou o empregado for condenado, com decisão transitada em julgado, baseada em violação de lei ou do estatuto ou em decorrência de sua culpa ou dolo, este deverá ressarcir a Companhia de todos os custos, despesas e prejuízos a ela causados.

Parágrafo 3º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, contratar em favor dos membros do seu Conselho de Administração e de sua Diretoria, seguro para a cobertura de responsabilidade decorrente do exercício de seus cargos.

CAPÍTULO VIII ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 40º A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas da Companhia, observando-se as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador alienante.

Parágrafo 1º Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo indicados em letras maiúsculas terão o seguinte significado:

"Acionista Controlador" - significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia.

"Acionista Adquirente" - significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto e/ou que atue representando um mesmo interesse, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Companhia. Incluem-se no conceito de Acionista Adquirente qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada pelo Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre sob qualquer forma o Acionista Adquirente; (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, o Acionista Adquirente; (iv) na qual o controlador do Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social; (v) na qual o Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social; ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social do Acionista Adquirente.

"Ações em Circulação" - significa todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

"Controle" - (bem como seus termos correlatos, "Controlador", "Controlado", "sob Controle comum" ou "Poder de Controle") significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembléias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

"Grupo de Acionistas" - significa o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordo de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem

representando interesse comum. Incluem-se, sem limitação, nos exemplos de pessoa representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades; (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

"Controle Difuso" - significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinqüenta por cento) do capital social. Significa, ainda, o Poder de Controle quando exercido por acionistas que, em conjunto, sejam detentores de percentual superior a 50% do capital social e que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do capital social, desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos, não estejam sob controle comum e nem atuem representando um interesse comum.

"Valor Econômico" - significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

Parágrafo 2º O(s) Acionista(s) Controlador(es) alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderá(ão) transferir a propriedade de suas ações, nem a Companhia poderá registrar qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle, enquanto este último não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores aludido no Regulamento do

Novo Mercado.

Parágrafo 4º Nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência referido no Parágrafo 3º deste Artigo.

Artigo 41º A oferta pública de aquisição disposta no Artigo 40º também deverá ser efetivada (i) nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do Controle acionário da Companhia; e (ii) em caso de alienação do Controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador alienante ficará obrigado a declarar à CVM e à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

Artigo 42º Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle desta, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o(s) Acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

(i) efetivar a oferta pública de aquisição referida no Artigo 40 deste Estatuto Social;

(ii) ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 06 (seis) meses anteriores à data de alienação de Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV;

(iii) tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 06 (seis) meses subseqüentes à aquisição do Controle.

Artigo 43° Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo(s) Acionista(s) Controlador(es), Grupo de Acionistas Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação, de acordo com o Artigo 45 deste Estatuto Social.

Artigo 44° O(s) Acionista(s) Controlador(es) ou o Grupo de Acionistas Controladores da Companhia deverá(ão) efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas seja porque a saída da Companhia do Novo Mercado ocorra em virtude de: (i) os valores mobiliários por ela emitidos passarem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado; ou (ii) operação de reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação, referido no Artigo 45 deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único A notícia da realização da oferta pública mencionada no Artigo 43 e 44 acima, deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado a saída ou aprovado referida reorganização.

Artigo 45º Os laudos de avaliação previstos neste Estatuto Social deverão ser elaborados por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do Parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no Parágrafo 6º do mesmo dispositivo legal.

Parágrafo 1º A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não sendo computados os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembléia Geral, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá

contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Artigo 46° Caso haja Controle Difuso:

(i) sempre que for aprovado, em Assembléia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembléia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública;

(ii) sempre que for aprovada, em Assembléia Geral, a saída do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária conforme previsto no Artigo 44 deste Estatuto Social, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembléia Geral.

Artigo 47° Na hipótese de haver Controle Difuso e a BOVESPA determinar que as cotações dos valores mobiliários de emissão da Companhia sejam divulgadas em separado ou que os valores mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa no Novo Mercado em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 02 (dois) dias da determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembléia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Caso a referida Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* deste Artigo não seja convocada pelo Presidente do Conselho de

Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por acionista da Companhia.

Parágrafo 2º O novo Conselho de Administração eleito na Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* e no Parágrafo 1º deste Artigo deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BOVESPA para esse fim, o que for menor.

Artigo 48° Na hipótese de haver Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de qualquer obrigação constante do Regulamento do Novo Mercado:

(i) caso o descumprimento decorra de deliberação em Assembléia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e

(ii) caso o descumprimento decorra de ato ou fato da administração da Companhia, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em Assembléia Geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 49° É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VIII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 50° A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública

de aquisição prevista neste Capítulo VIII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Artigo 51° A partir da data em que o Controle da Companhia passe a ser qualificado como Controle Difuso, conforme definido no Parágrafo 1º do Artigo 40 acima, qualquer Acionista Adquirente que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na BOVESPA, vedada a realização de negociações privadas ou em mercado de balcão; (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia e ao Diretor do pregão da BOVESPA, por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o Diretor de pregão da BOVESPA possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da BOVESPA do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Companhia, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da CVM e os regulamentos da BOVESPA aplicáveis.

Parágrafo Único Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente, conforme disposto no Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Artigo 52° Não obstante o previsto nos artigos 49 e 50 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas em referidos artigos.

CAPÍTULO X JUÍZO ARBITRAL

Artigo 53º 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 Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, 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.

CAPÍTULO XI LIQUIDAÇÃO

Artigo 54º A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembléia Geral o órgão competente para determinar a forma de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação.

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 55º Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembléia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 23 de março de 2010 que aprovou a realização da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Companhia Aberta
NIRE nº 35.300.329.520
CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 23 DE MARÇO DE 2010

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada às 16:00 horas do dia 23 de março de 2010, na sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29° andar, conjunto 2901, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação por estar presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Carlos Eduardo Terepins, que convidou a Sra. Flavia Sinopoli Lafraia para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) a autorização para a realização de distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Distribuição Primária"), a ser realizada no Brasil, em conjunto com uma distribuição pública secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade de determinados acionistas vendedores ("Distribuição Secundária" e "Acionistas Vendedores", respectivamente), em mercado de balcão não-organizado, nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), na Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008 ("Instrução CVM 471"), no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas ("Código ANBID para Atividades Conveniadas") e no Código ANBID

de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBID para Ofertas Públicas" e quando em conjunto com o Código ANBID para Atividades Conveniadas, simplesmente "Códigos ANBID"), sob coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse", e em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), e, ainda, com esforços de venda no exterior, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na *Rule 144A* editada pela *Securities and Exchange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* de 1933 ("*Securities Act*") e nos regulamentos editado ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela SEC ("Oferta");

(ii) a autorização para o aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, nos termos do seu Estatuto Social, mediante emissão de ações ordinárias no âmbito da Distribuição Primária prevista no item "i" acima, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e nos termos do parágrafo 2º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, sendo que tais ações ordinárias objeto da Distribuição Primária farão jus ao recebimento de dividendos e juros sobre capital próprios que forem declarados pela Companhia a partir da data de sua liquidação e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("Regulamento do Novo Mercado" e "BM&FBOVESPA", respectivamente);

(iii) a autorização de outorga de opção pela Companhia ao Credit Suisse para emissão de ações ordinárias suplementares nos termos do art. 24 da Instrução CVM 400;

(iv) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à consecução do aumento do capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, bem como, observada a forma de representação da Companhia, praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à realização da Distribuição Primária;

(v) a definição das demais condições da Oferta, salvo o preço de emissão das ações; e

(vi) a ratificação dos atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da Distribuição Primária;

5. DELIBERAÇÕES TOMADAS: Os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, o quanto segue:

5.1 Autorizar a Distribuição Primária de até 48.666.667 (quarenta e oito milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, seiscentas e sessenta e sete) ações ordinárias, a ser realizada no Brasil em conjunto com a Distribuição Secundária, em mercado de balcão não-organizado, nos termos do disposto na Instrução CVM 358, na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 471 e nos Códigos ANBID, sob coordenação dos Coordenadores, e, ainda, com esforços de venda no exterior, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na *Rule 144A* editada pela SEC, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela SEC.

5.2 Autorizar o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado indicado no artigo 6° de seu Estatuto Social, e em conformidade com o disposto no artigo 170, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, mediante a emissão para subscrição pública, de até 48.666.667 (quarenta e oito milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, seiscentas e sessenta e sete) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, no âmbito da Distribuição Primária, conforme indicado no item 5.1 acima.

5.3 Autorizar a outorga pela Companhia ao Credit Suisse de opção para a emissão de até 5.666.667 ações ordinárias suplementares pela Companhia, equivalente a até 15% (quinze por cento) da quantidade de ações ordinárias inicialmente ofertadas, nas mesmas condições indicadas no item 5.1 acima, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

5.4 Em conseqüência das deliberações acima, a Diretoria da Companhia foi autorizada ainda a, desde já, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização de aumento do seu capital social, dentro do limite de seu capital autorizado, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, todas escriturais, sem valor nominal, a serem ofertadas por meio da Distribuição Primária a ser realizada no Brasil e registrada junto à CVM, combinada com esforços de venda no exterior. A Distribuição Primária e a Distribuição Secundária serão registradas na CVM em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400. Para tanto, os Diretores ficam investidos de plenos poderes para tomar e praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à consecução das distribuições públicas mencionadas, em especial, de poderes de representação da Companhia junto à CVM, à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, ao Banco Central do Brasil e à BM&FBOVESPA, podendo praticar quaisquer atos perante essas e outras entidades e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que sejam relacionados às distribuições e reputados necessários ou convenientes para a realização das mesmas, incluindo, mas não se limitando, ao (a) *Offering Memorandum*, (b) Prospecto brasileiro, (c) Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação das Ações de Emissão da Companhia, (d) Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ; (e) *Placement Facilitation Agreement*; (f) Contrato de Prestação de Serviços; e (g) *Lock-up Agreement*.

5.5 A Distribuição Primária será realizada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, por meio de duas ofertas distintas: (i) a oferta destinada aos investidores não-institucionais; e (ii) a oferta destinada aos investidores institucionais, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

5.6 O preço por ação objeto da Oferta ("Preço por Ação") será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com investidores institucionais pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das ações foi aferido tendo como parâmetro (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (ii) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os investidores não institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

5.7 Aprovar que a integralização das ações ordinárias no âmbito da Oferta, seja efetuada mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional.

5.8 Aprovar a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das ações a serem emitidas no âmbito da Distribuição Primária, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e nos termos do parágrafo 2º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

5.9 As novas ações emitidas nos termos das deliberações acima farão jus ao recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data de sua liquidação e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias e, conforme o caso, de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento do Novo Mercado.

5.10 Aprovar a eventual condução de atividades de estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito da Oferta, conforme regulamentação aplicável.

5.11 Autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências e deliberações e praticar todos os demais atos necessários e úteis à implementação das deliberações tomadas nos itens anteriores.

5.12 Ficam ratificados todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos os presentes assinada. São Paulo, 23 de março de 2010. Presidente: Carlos Eduardo Terepins. Secretária: Flavia Sinopoli Lafraia. Conselheiros Presentes: (i) Carlos Eduardo Terepins; (ii) Cláudio Kier Citrin; (iii) Luis Terepins; (iv) Rubens Antonio Tiburski; (v) Affonso Celso Pastore; (vi) Lars Reibel; e (vii) João Cox Neto.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 23 de março de 2010.

FLAVIA SINOPOLI LAFRAIA
Secretária

Ata de Re-ratificação da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovou a realização da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Companhia Aberta
NIRE nº 35.300.329.520
CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 24 DE MARÇO DE 2010

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada às 18:00 horas do dia 24 de março de 2010, na sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29° andar, conjunto 2901, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação por estar presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Carlos Eduardo Terepins, que convidou a Sra. Flavia Sinopoli Lafraia para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (a) a re-ratificação da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 23 de março de 2010 ("Ata de RCA") de forma a incluir, no item (i) da ordem do dia da referida Ata de RCA, o Banco BTG Pactual S.A. como coordenador da Oferta.

5. **DELIBERAÇÕES TOMADAS:** Os Conselheiros decidiram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

5.1 Retificar a informação a respeito dos coordenadores da Oferta constantes no item (i) da ordem do dia da Ata de RCA, para incluir o Banco BTG Pactual S.A. como coordenador, de forma que onde constava "(...) sob coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse", e em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores") (...)" leia-se "(...) sob coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse") e Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" e em conjunto com o Coordenador Líder e com o Credit Suisse, "Coordenadores") (...)".

5.2 Ratificar todas as demais deliberações constantes da Ata de RCA que não retificadas na presente reunião.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos os presentes assinada. São Paulo, 23 de março de 2010. Presidente: Carlos Eduardo Terepins. Secretária: Flavia Sinopoli Lafraia. Conselheiros Presentes: (i) Carlos Eduardo Terepins; (ii) Cláudio Kier Citrin; (iii) Luis Terepins; (iv) Rubens Antonio Tiburski; (v) Affonso Celso Pastore; (vi) Lars Reibel; e (vii) João Cox Neto.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 24 de março de 2010.

FLAVIA SINOPOLI LAFRAIA
Secretária

Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovará o aumento de capital da Companhia e fixará o Preço por Ação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Companhia Aberta

NIRE nº 35.300.329.520
CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM [•] DE [•] DE 2010

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Realizada às [•] horas do dia [•] de [•] de 2010, na sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29ºandar, conjunto 2901, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em decorrência da presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. [Carlos Eduardo Terepins], que convidou a Sra. [Flavia Sinopoli Lafraia] para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

   (i) a fixação e justificativa do preço de emissão das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, objeto de aprovação das Reuniões do Conselho de Administração da Companhia, realizadas em 23 de março de 2010 e em 24 de março de 2010, a ser realizada no Brasil, em conjunto com uma distribuição pública secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade de determinados acionistas vendedores ("Acionistas Vendedores"), em mercado de balcão não organizado, nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), na Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008 ("Instrução CVM 471"), no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas ("Código ANBID para Atividades Conveniadas") e no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBID para Ofertas Públicas" e quando em conjunto com o Código ANBID para Atividades Conveniadas, simplesmente "Códigos ANBID"), sob coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse") e do Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual", e em conjunto com o Coordenador Líder e com o Credit Suisse, "Coordenadores"), e, ainda, com esforços de colocação das Ações nos Estados Unidos da América, por meio de mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na *Rule 144A* editada pela *Securities and Exchange Commission* ("*SEC*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* de 1933 ("*Securities Act*") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos na *Regulation S* editada pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor ("Oferta");

   (ii) o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado e a quantidade de Ações a serem emitidas, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, em conformidade com o disposto no inciso I, do artigo 172 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e nos termos do parágrafo 2º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia;

(iii) a aprovação do Prospecto Definitivo e do *Offering Memorandum* a serem utilizados na Oferta;

(iv) a autorização da celebração dos documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao (a) Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação das Ações de Emissão da Companhia, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores, tendo como interveniente anuente, a BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("Contrato de Distribuição" e "BM&FBOVESPA", respectivamente) (b) Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviço de Estabilização de Preço de Ações de Emissão da Companhia, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores e o Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ("Contrato de Estabilização"); (c) *Placement Facilitation Agreement,* a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, o Itaú USA Securities, Inc., o Credit Suisse Securities (USA) LLC e o BTG Pactual US Capital Corp. ("*Placement Facilitation Agreement*"); (d) Contrato de Prestação de Serviços, a ser celebrado entre a Companhia e a BM&FBOVESPA ("Contrato de Prestação de Serviços"); e (e) *Lock-up Agreement*; e

(v) a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários à consecução da Oferta.

5. DELIBERAÇÕES TOMADAS: Os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, o quanto segue:

5.1 Aprovar o preço de R$[•] ([•] reais) por ação ordinária ("Preço por Ação"), fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com investidores institucionais pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que as ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das ações foi aferido tendo como parâmetro (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (ii) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os investidores não institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

5.2 Aprovar, em decorrência da deliberação tomada no item 5.1 acima, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, que passará de R$757.264.085,28 (setecentos e cinquenta e sete milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos) para R$[•] ([•] reais), um aumento, portanto, no montante de R$[•] ([•] reais), mediante a emissão de [•] ([•]) novas Ações, ao preço de emissão de R$[•] ([•] reais) por ação, com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na sua subscrição, em conformidade com o disposto no inciso I, do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

5.3 Aprovar que as novas Ações emitidas nos termos dessa deliberação façam jus ao recebimento de dividendos integrais e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data de sua liquidação e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais Ações, conforme o caso, de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

5.4 Aprovar o Prospecto Definitivo e o *Offering Memorandum* final a serem utilizados na Oferta.

5.5 Autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao (a) Contrato de Distribuição; (b) Contrato de Estabilização; (c) *Placement Facilitation Agreement*; (d) Contrato de Prestação de Serviços; e (e) *Lock-up Agreement*, que serão devidamente arquivados na sede social da Companhia, bem como assumir todas as obrigações estabelecidas nos referidos documentos.

5.6 Autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências e praticar todos os demais atos necessários à realização da Oferta.

5.7 Ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Companhia necessários à realização da Oferta.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos os presentes assinada. São Paulo, [•] de [•] de 2010. Presidente: [Carlos Eduardo Terepins]. Secretária: [Flavia Sinopoli Lafraia]. Conselheiros Presentes: (i) Carlos Eduardo Terepins; (ii) Cláudio Kier Citrin; (iii) Luis Terepins; (iv) Rubens Antonio Tiburski; (v) Affonso Celso Pastore; (vi) Lars Reibel; e (vii) João Cox Neto.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, [•] de [•] de 2010.

_____

[FLAVIA SINOPOLI LAFRAIA]
Secretária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ata da Assembléia Geral do FIP Genoa realizada em 23 de março de 2010 que aprovou a realização da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS DO
GENOA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES (o "Fundo")
CNPJ/MF n.º 08.642.526/0001-87

Administrado pelo Banco Santander (Brasil) S.A.

Data: 23 de março de 2010.

Hora: 16:00 horas

Local: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, São Paulo, SP.

Participação: O(s) cotista(s) conforme assinaturas lançadas na Lista de Presença de Cotistas.

Mesa: Presidente – Danilo C. Barbieri
Secretário – Marcelo Vieira Francisco.

Convocação: Dispensada a convocação tendo em vista a participação da totalidade dos cotistas do Fundo.

Ordem do Dia: Deliberar sobre a proposta de desinvestimento do Fundo.

Deliberações: Foi apreciada e aprovada pela unanimidade dos cotistas do Fundo, a proposta de desinvestimento do Fundo, conforme prevê o artigo 18 do Regulamento do Fundo, nos seguintes termos:

(i) a alienação de até 20.666.667 (vinte milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, seiscentas e sessenta e sete) ações de emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29º andar, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º43.470.988/0001-65 ("Companhia"), de titularidade do Fundo, no âmbito da distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Fundo e de determinados acionistas vendedores, em mercado de balcão não-organizado, nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), na Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas e no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, sob coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), e do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse", e em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), e, ainda, com esforços de venda no exterior, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Rule 144A editada pela Securities and Exchange Commission ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no Securities Act de 1933 ("Securities Act") e nos regulamentos editado ao amparo do Securities Act e, nos demais países, de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a Regulation S editada pela SEC ("Oferta");

(ii) a outorga pelo Fundo ao Credit Suisse de opção para a aquisição de até 5.333.333 (cinco milhões, trezentas e trinta e três mil, trezentas e trinta e três) ações ordinárias suplementares de emissão da Companhia, equivalente a até 15% (quinze por cento) da quantidade de ações ordinárias inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Jurídico Global Securities Santander RMS

(iii) a fixação do preço por ação por meio de procedimento de coleta de intenções de investimento, realizado com investidores institucionais pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Outras Informações: Em virtude da participação da totalidade dos cotistas do Fundo na presente Assembléia, não se faz necessário o envio do resumo das decisões tomadas na presente data.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a presente reunião, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada.

Marcelo Vieira Francisco
Gerente de Produtos
580594
Global Securities-Brasil

Danilo C. Barbieri
Presidente

Marcelo Vieira Francisco
Secretário

Danilo C. Barbieri
Head of Sales

Jurídico
Global Securities
RMS

Ata de Re-ratificação da Ata da Assembléia Geral do FIP Genoa que aprovou a realização da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS DO
GENOA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES (o "Fundo")
CNPJ/MF n.º 08.642.526/0001-87

Administrado pelo Banco Santander (Brasil) S.A.

Data: 25 de março de 2010.

Hora: 08:00 horas

Local: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, São Paulo, SP.

Participação: O(s) cotista(s) conforme assinaturas lançadas na Lista de Presença de Cotistas.

Mesa: Presidente – Saulo dos Santos Clemente
Secretário – Marcelo Vieira Francisco.

Convocação: Dispensada a convocação tendo em vista a participação da totalidade dos cotistas do Fundo.

Ordem do Dia: Rerratificar a ata de Assembleia Geral de Quotistas datada de 23/03/2010 ("Ata de AGQ"), de forma a incluir, no item (i) das deliberações de referida Ata de AGQ, o Banco BTG Pactual S.A. como coordenador da oferta de ações da Even Construtora e Incorporadora S.A..

Deliberações: Foi apreciada e aprovada pela unanimidade dos cotistas do Fundo:

(i) retificar a informação a respeito dos coordenadores da Oferta constante no item (i) das deliberações da Ata de AGQ, para incluir o Banco BTG Pactual S.A. como coordenador, de forma que onde constava "(...) sob coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse", e em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores") (...)" leia-se "(...) sob coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse") e Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" e em conjunto com o Coordenador Líder e com o Credit Suisse, "Coordenadores") (...)".

(ii) ratificar todas as demais deliberações constantes da Ata de RCA que não retificadas na presente reunião.

Outras Informações: Em virtude da participação da totalidade dos cotistas do Fundo na presente Assembléia, não se faz necessário o envio do resumo das decisões tomadas na presente data.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a presente reunião, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada.

Saulo dos Santos Clemente
Presidente

Marcelo Vieira Francisco
Secretário

Saulo dos Santos Clemente
Gerente de Produtos
434711

Marcelo Vieira Francisco
Gerente de Produtos
580594
Global Securities-Brasil

Jurídico
Global Securities
Santander
RMS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Companhia e dos Acionistas Vendedores nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.329.520, neste ato representada pelo seu Estatuto Social ("Companhia"), o Sr. **CARLOS EDUARDO TEREPINS**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade R.G. nº. 3.533.312-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 771.861.508-10, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jacupiranga, nº 88, o Sr. **LUIS TEREPINS**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade R.G. nº. 3.533.242-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 913.274.318-15, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Duarte Amaral, nº 80 e o **GENOA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.642.526/0001-87, neste ato representado pelo seu administrador, Banco Santander S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício de administração de carteira por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.951, de 12 de setembro de 2006 (em conjunto, "Acionistas Vendedores"), no âmbito do processo de registro da distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta"), vêm, pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

Considerando que:

(i) a Companhia e os Acionistas Vendedores constituíram, juntamente com o Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), consultores legais para lhes auxiliar na implementação da Oferta;

(ii) tendo em vista a Oferta, está sendo efetuada *due diligence* na Companhia, iniciada em 26 de fevereiro de 2010, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

(iii) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA Nº 12, de 7 de março de 2006, com relação ao prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo;

(iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que consideram materialmente relevantes para a Oferta;

(v) além dos documentos acima mencionados, foram solicitados pelo Coordenador documentos e informações adicionais relativos à Companhia e os Acionistas Vendedores, os quais a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmam ter disponibilizado; e

(vi) a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmam ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, com o fim de permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

a Companhia e os Acionistas Vendedores declaram que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, na sua respectiva data de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes;

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) estão cientes de que são responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 23 de março de 2010.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome: CARLOS EDUARDO TEREPINS
Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

Nome: DANY KUSZKAT
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

CARLOS EDUARDO TEREPINS

LUIS TEREPINS

GENOA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Nome:
Cargo: Danilo C. Barbieri Head of Sales

Nome: SAULO DOS SANTOS CLEMENTE
Cargo: GERENTE

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder da Oferta Brasileira") da distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), de emissão da **Even Construtora e Incorporadora S.A.** (respectivamente, "Oferta Brasileira" e "Companhia") cujo pedido de registro está sob análise da D. Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56, parágrafo 5º, da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO que:

(i) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder da Oferta Brasileira constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e coligadas, iniciada em fevereiro de 2010 ("Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão do Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Prospecto Definitivo");

(iii) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder da Oferta Brasileira e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados à Companhia e Acionistas Vendedores pelo Coordenador Líder da Oferta Brasileira documentos e informações adicionais;

(v) a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com o Coordenador Líder da Oferta Brasileira, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente, e através de seus próprios consultores jurídicos; e

(vi) por solicitação do Coordenador Líder da Oferta Brasileira, a Companhia e os Acionistas Vendedores contrataram seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo.

DECLARA, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

(i) as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constante da atualização do registro da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, são suficientes para permitir aos investidores, uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na data da sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 19 de março de 2010.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome: Renata Dominguez
Cargo: Investment Banking

Nome: Fábio Ferraz
Cargo: Investment Banker

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- Demonstrações Financeiras Consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2008 e de 2009 e o respectivo parecer dos Auditores Independentes.
- Demonstrações Financeiras Consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 e o respectivo parecer dos Auditores Independentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2008 e de 2009 e o respectivo parecer dos Auditores Independentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1 Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 1º de março de 2010

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	105.263	112.360	281.571	262.179
Contas vinculadas (Nota 4)			32.220	59.952
Contas a receber (Nota 5)	6.599	19.649	1.033.999	540.539
Imóveis a comercializar (Nota 6)	15.823	14.745	555.226	452.092
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	16.765	12.735	40.492	20.950
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	319	2.421	319	2.421
Impostos e contribuições a compensar	7.485	9.178	11.506	11.152
Demais contas a receber	16.079	14.039	54.891	29.404
	168.333	185.147	2.010.224	1.378.689
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 5)	24.105	30.287	136.577	143.999
Imóveis a comercializar (Nota 6)			101.675	200.746
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	192.372	141.363	1.165	3.606
Partes relacionadas (Nota 11)	8.916	4.479	200	601
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.163	1.851	1.183	1.924
Demais contas a receber	6.866	4.963	7.341	4.976
	233.422	182.943	248.121	355.852
Investimentos (Nota 7)	1.160.256	883.460	11	11
Ágio (Nota 7)	2.511	4.815		
Imobilizado (Nota 8)	6.819	5.015	11.518	23.336
Intangível (Nota 8)	2.752	3.360	2.893	3.532
	1.405.760	1.079.393	262.543	382.731
Total do ativo	1.574.093	1.264.540	2.272.767	1.761.420

	Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	25.361		136.264	64.042
Fornecedores	153	1.271	34.592	34.114
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	847	5.318	17.242	31.194
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	407	225	7.115	7.381
Adiantamentos de clientes (Nota 13)	507	348	129.737	101.110
Impostos e contribuições a recolher	10.401	11.857	31.886	25.723
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	319	2.421	34.357	21.546
Partes relacionadas (Nota 11)	165.443	11.801	3.050	4.967
Debêntures (Nota 10)	16.830	14.291	16.830	14.291
Dividendos propostos (Nota 17(b))	29.733	14.258	29.733	14.258
Cessão de recebíveis (Nota 5(b))	2.067	5.636	15.316	12.303
Demais contas a pagar	13.273	1.750	30.464	12.812
	265.341	69.176	486.586	363.741
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	126.610	142.133	433.672	216.234
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	2.425	3.121	27.752	38.627
Tributos a pagar (Nota 15)	440	1.263	40.528	26.064
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)			3.552	4.115
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.163	1.851	4.538	4.439
Debêntures (Nota 10)	303.751	248.934	303.751	248.934
Plano de opção de ações (Nota 20)	1.946	6.893	1.946	6.893
Cessão de recebíveis (Nota 5(b))	18.090	19.570	43.788	35.173
Demais contas a pagar	428	439	8.802	4.207
	454.853	424.204	868.329	584.686
Participação de minoritários			32.060	23.909
Patrimônio líquido (Nota 17)				
Capital social	757.264	757.262	757.264	757.262
Custos de transação		(22.784)		(22.784)
Plano de opção de ações (Nota 20)	10.981	8.996	10.981	8.996
Reservas de lucros	85.654	27.686	117.547	45.610
	853.899	771.160	885.792	789.084
Total do passivo e patrimônio líquido	1.574.093	1.264.540	2.272.767	1.761.420

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	7.567	24.390	1.198.130	837.087
Prestação de serviços	51.678	44.479	20.302	28.813
Deduções da receita bruta	(5.736)	(5.925)	(50.227)	(38.377)
Receita líquida operacional	53.509	62.944	1.168.205	827.523
Custo incorrido das vendas realizadas	(42.788)	(31.313)	(835.886)	(551.881)
Lucro bruto	10.721	31.631	332.319	275.642
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais (Nota 2.2(p))	(4.896)	(2.160)	(70.880)	(88.063)
Gerais e administrativas	(64.220)	(61.228)	(68.513)	(68.334)
Remuneração da administração	(8.311)	(9.570)	(8.311)	(9.570)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.964	(3.155)	3.276	(4.375)
	(75.463)	(76.113)	(144.428)	(170.342)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(64.742)	(44.482)	187.891	105.300
Resultado das participações societárias (Nota 7)				
Equivalência patrimonial	225.313	126.843		
Provisão para perdas	(1.262)	(2.641)		
Amortização do ágio	(2.104)	(3.298)		
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(53.613)	(48.358)	(43.844)	(38.860)
Receitas financeiras	6.893	13.197	35.468	35.270
Variações monetárias e cambiais, líquidas		(96)		(3.975)
	175.227	85.647	(8.376)	(7.565)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	110.485	41.165	179.515	97.735
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente			(28.104)	(18.727)
Diferido			(15.773)	(7.421)
			(43.877)	(26.148)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	110.485	41.165	135.638	71.587
Participação de minoritários			(11.184)	(12.496)
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165	124.454	59.091
Ações em circulação no final do exercício	178.730.052	178.500.030		
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercício - R$	0,62	0,23		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais, exceto quando indicado

				Reservas de lucros			
	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2007	607.257	(22.784)	5.443	779			590.695
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	150.005						150.005
Plano de opção de ações (Nota 20)			3.553				3.553
Lucro líquido do exercício						41.165	41.165
Destinação do lucro							
Reserva legal				2.058		(2.058)	
Dividendos propostos - R$ 0,08 por ação (Nota 17)						(14.258)	(14.258)
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))					24.849	(24.849)	
Em 31 de dezembro de 2008	757.262	(22.784)	8.996	2.837	24.849		771.160
Absorção dos custos de transação		22.784			(22.784)		
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	2						2
Plano de opção de ações (Nota 20)			1.985				1.985
Lucro líquido do exercício						110.485	110.485
Destinação do lucro							
Reserva legal				5.524		(5.524)	
Dividendos propostos - R$ 0,17 por ação (Nota 17)						(29.733)	(29.733)
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))					75.228	(75.228)	
Em 31 de dezembro de 2009	757.264		10.981	8.361	77.293		853.899

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro liquido antes do imposto de renda e da contribuição social	110.485	41.165	179.515	97.735
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	(182)	(1.230)		
Amortização de ágio	2.104	3.298		
Equivalência patrimonial	(225.313)	(126.843)		
Depreciação e amortização	2.474	2.118	3.448	5.860
Baixas de estandes de venda			12.679	
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.262)	(2.641)		
Plano de opção de ações	(2.960)	5.098	(2.960)	5.098
Juros provisionados	32.819	23.716	35.279	27.911
	(81.835)	(55.319)	227.961	136.604
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Aumento em contas vinculadas			27.732	(59.952)
Aumento em contas a receber	19.232	(960)	(486.038)	(304.657)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(1.078)	10.709	(4.063)	(169.689)
Aumento em conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, liquido de parcelas classificadas no passivo	(3.848)	(8.299)	(19.808)	(8.952)
Aumento em impostos e contribuições a compensar	1.693	(3.805)	(354)	(4.778)
Aumento nos demais ativos	(3.943)	(12.993)	(27.852)	(19.546)
Aumento (diminuição) de fornecedores	(1.118)	(2.587)	478	8.547
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	(5.167)	(7.571)	(24.827)	(38.296)
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	159	(2)	28.627	71.092
Aumento de impostos e contribuições a recolher	(2.279)	7.024	20.627	26.229
Aumento (diminuição) em desconto de recebíveis	(5.049)		11.628	
Aumento (diminuição) em outros passivos	11.512	216	22.247	12.308
Aumento (diminuição) na participação de acionistas não controladores			(3.033)	(3.784)
Caixa aplicado nas operações	(71.721)	(73.587)	(226.675)	(354.874)
Juros pagos	(33.763)	(29)	(59.979)	(2.474)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(28.104)	(18.727)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(105.484)	(73.616)	(314.758)	(376.075)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.670)	(3.228)	(3.670)	(25.363)
Aumento dos investimentos	(139.205)	(312.882)		
Lucros recebidos	93.844	86.365		
Parcela recebida (paga) na alienação (aquisição) de participação em investimento	(5.940)	34.610		
Adiantamento para futuro aumento de capital	(49.747)	(105.575)		
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(104.718)	(300.710)	(3.670)	(25.363)

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais **(continuação)**

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros			1.878	1.416
Ingresso pela emissão de debêntures	75.000	250.000	75.000	250.000
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	18.627	209.776	416.440	373.781
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(25.491)	(230.804)	(139.726)	(286.900)
	68.136	228.972	353.592	338.297
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	149.205	8.419	(1.516)	(216)
Integralização de capital	2	150.005	2	150.005
Dividendos pagos	(14.258)	(6.897)	(14.258)	(6.897)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	203.085	380.499	337.820	481.189
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.117)	6.173	19.392	79.751
Saldos de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	112.380	106.207	262.179	182.428
No final do exercício	105.263	112.380	281.571	262.179

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	59.245	68.869	1.218.432	865.900
Outras receitas	182	1.230		
Provisão para devedores duvidosos - reversão/constituição	(747)	175	(747)	175
	58.680	70.274	1.217.685	866.075
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(5.909)	(11.407)	(799.005)	(531.974)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(24.485)	(19.503)	(94.066)	(109.885)
	(30.394)	(30.910)	(893.071)	(641.859)
Valor adicionado bruto	28.286	39.364	324.614	224.216
Retenções				
Depreciação e amortização	(2.474)	(2.118)	(3.448)	(5.860)
Amortização de ágio em controladas	(2.104)	(3.298)		
	(4.578)	(5.416)	(3.448)	(5.860)
Valor adicionado produzido pela sociedade	23.708	33.948	321.166	218.356
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	225.313	126.843		
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.262)	(2.641)		
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	6.893	13.101	35.468	31.295
	230.944	137.303	35.468	31.295
Valor adicionado total a distribuir	254.652	171.251	356.634	249.651
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(53.754)	(42.481)	(53.754)	(42.481)
Participação dos empregados nos lucros	(10.730)	(6.611)	(10.730)	(6.611)
Plano de opção de ações	2.960	(5.098)	2.960	(5.098)
Remuneração da administração	(8.311)	(9.570)	(8.311)	(9.570)
Impostos, taxas e contribuições	(18.341)	(16.212)	(104.939)	(73.689)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(53.613)	(48.358)	(43.844)	(38.860)
Aluguéis	(2.378)	(1.756)	(2.378)	(1.755)
Participação de minoritários no resultado			(11.184)	(12.496)
Dividendos	(29.733)	(14.258)	(29.733)	(14.258)
Lucros retidos	(80.752)	(26.907)	(94.721)	(44.833)
	(254.652)	(171.251)	(356.634)	(249.651)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo obtido seu registro de Companhia Aberta junto à Comissão de Valores Monetários (CVM) em 2 de março de 2007 e, a partir de 2 de abril de 2007, suas ações passaram a ser comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 1º de março de 2010.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a legislação societária brasileira e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras correspondem às normas e orientações que estão vigentes para as demonstrações

financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2009, que serão diferentes daquelas que serão utilizadas para elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010, conforme descrito no item 2.3 a seguir.

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

As seguintes reclassificações foram efetuadas nas cifras comparativas do balanço patrimonial, relacionado com o exercício social findo em 31 de dezembro de 2008: (a) transferência de descontos de recebíveis, no montante de R$ 25.206 (consolidado: R$ 47.476), do ativo para o passivo correspondente; (b) transferência de encargos a apropriar sobre a emissão de debêntures, no montante de R$ 1.442 (controladora e consolidado), do ativo circulante para o passivo circulante (R$ 376) e para o passivo não circulante (R$ 1.066); e transferência do Plano e Opção de Ações, no montante de R$ 8.996, do passivo não circulante para o patrimônio líquido.

2.2 Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo, e aplicações em fundos de investimento e em títulos e valores mobiliários de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. No balanço patrimonial e nas demonstrações de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa são apresentados líquidos dos saldos tomados em contas garantidas.

(b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente, classificados como equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro", no período em que ocorrem.

Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

(c) Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo total orçado, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde ao saldo a receber das unidades entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. O valor da provisão corresponde ao valor contábil do contas a receber, uma vez que, nessas circunstâncias, torna-se difícil estimar eventual valor recuperável.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 de 5,7% ao ano. (31 de dezembro de 2008 - 8,6% ao ano).

(d) Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão 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 compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário e revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 16.

(f) Investimentos em controladas

(i) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecida no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (*impairment*) do ativo transferido.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da controlada. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir uniformidade com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência

patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os valores de mercado de estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

(g) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 8.

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

(h) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

(i) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

A Companhia reconhece provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

(j) Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia implementou, em abril de 2008, programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL) para os empregados e dirigentes que atendam as condições estipuladas para ingresso no mesmo. Referido programa prevê contribuições mensais pela Companhia, a qual não assume obrigações com os participantes após sua aposentadoria ou saída da Companhia (Nota 21).

A contabilização dos custos deste plano é determinada pelos valores das contribuições mensais que representam a obrigação da Companhia, nos termos estabelecidos contratualmente.

A Companhia mantém plano de opção para compra de ações (*stock options*), como mencionado na Nota 20.

Adicionalmente, possui plano de bônus, o qual é usualmente reconhecido quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela administração da Companhia.

(k) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece planos de remuneração com base em ações, dos quais o plano para os empregados será liquidado em ações da Companhia e o plano para os executivos será liquidado, a sua escolha, em dinheiro ou em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e no passivo, para as opções dos executivos, prospectivamente.

Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Adicionalmente, no caso das opções registradas no passivo, revisa ainda o valor justo das

opções concedidas. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e em contrapartida ao passivo, para as opções dos executivos. No caso dos executivos, caso a opção seja pela liquidação em ações, o valor correspondente é transferido, por ocasião do exercício, para o patrimônio líquido.

(l) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos contabilmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*), líquido das amortizações efetuadas.

As debêntures, não conversíveis em ações, têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

(m) Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

(n) Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual estará sendo submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

(o) Reconhecimento do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), quais sejam:

- o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- 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;

- os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incluindo debêntures, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados;

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos 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.

(p) Despesas comerciais

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não constituindo despesa da Companhia e de suas controladas.

As despesas com propaganda, *marketing*, promoções e outras atividades correlatas estão reconhecidas no resultado diretamente relacionadas com cada empreendimento.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. O encargo de depreciação correspondente é alocado na rubrica "Despesas com vendas".

(q) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 7, bem como do Fundo exclusivo para aplicações financeiras da Companhia e suas sociedades controladas, como mencionado na Nota 3. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

A Companhia incorreu em encargos financeiros nas operações de financiamento através de debêntures (Nota 10), cujos recursos foram, entre outros, aplicados na aquisição de novos terrenos e em empreendimentos em construção (Nota 6) das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital (Nota 7); em decorrência, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de debêntures está sendo apropriada, para fins de consolidação, ao custo incorrido nos empreendimentos das sociedades controladas, sendo a parcela remanescente em seus estoques apresentada como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado.

	2009		2008	
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	110.485	853.899	41.165	771.160
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas			2	
Reversão dos juros nos estoques do exercício anterior	(17.924)			
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	31.893	31.893	17.924	17.924
	13.969	31.893	17.926	17.924
Saldos do consolidado	124.454	885.792	59.091	789.084

2.3 Normas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que poderão (ou deverão) impactar as demonstrações financeiras da Companhia de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. A Companhia não adotou antecipadamente essas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

- CPC 22 - Informação por Segmento
- CPC 30 - Receitas e ICPC 02 - Contratos de Construção do Setor Imobiliários
- CPC 36 - Demonstrações Consolidadas
- CPC 37 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 38 a 40 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração, Apresentação e Evidenciação

A Companhia deverá passar a preparar informação por segmento e alterações devem ocorrer na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas, uma das quais a apresentação da participação dos acionistas não controladores como item integrante do patrimônio líquido.

A ICPC 02, combinada com a CPC 30, trazem mudanças significativas em relação às práticas contábeis anteriormente estabelecidas pela OCPC 01 para as entidades de incorporação imobiliária. A Companhia está avaliando os impactos dessas mudanças nas suas demonstrações financeiras, não havendo ainda sua quantificação.

Com relação a divulgação ao mercado das demonstrações contábeis preparadas de acordo com padrões contábeis internacionais, através do Comunicado Externo nº 021/2009 de 16 de novembro de 2009, a BM&FBOVESPA divulgou que, face a evolução da legislação nacional

sobre práticas contábeis, as Companhias Listadas no Novo Mercado estão dispensadas de prepará-las para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, devendo, todavia, apresentá-las de forma comparativa com as demonstrações financeiras do exercício social a findar em 31 de dezembro de 2010, procedimento este estabelecido pela Comissão de Valores Mobiliários também às demais Companhias abertas, através da Instrução CVM nº 457 de 16 de julho de 2007.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Caixa e bancos	3.069	2.174	24.690	11.858
Fundos de investimento - renda fixa (i)	53.844	106.293	123.726	154.950
Fundo de investimento - *stone* (ii)	48.350	3.913	133.155	95.371
	105.263	112.380	281.571	262.179

(i) Taxas médias equivalentes a 100,5% a 104% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

(ii) Fundo exclusivo para aplicação de recursos da Companhia e de suas sociedades controladas, apresentado de forma consolidada. As aplicações integrantes do referido Fundo estão valorizadas a valor de mercado em 31 de dezembro e correspondem a: (i) operações compromissadas, no montante de R$ 12.364 (2008 - R$ 23.388); (ii) Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), no montante de R$ 60.620 (2008 - R$ 54.868); (c) Letras do Tesouro Nacional, no montante de R$ 58.646 (2008 - R$ 17.115); e (iv) debêntures de empresas de energia, no montante de R$ 1.525. Todas as aplicações do Fundo estão valorizadas a valor de mercado.

4 Contas vinculadas

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

5 Contas a receber e cessão de recebíveis

(a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Empreendimentos concluídos	25.471	27.575	261.855	93.306
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	73.183	65.879	1.783.059	1.221.129
Ajuste a valor presente		(245)	(25.928)	(31.272)
Parcelas recebidas	(66.670)	(42.740)	(847.129)	(598.091)
	6.513	22.894	910.002	591.766
Contas a receber apropriado	31.984	50.469	1.171.857	685.072
Realizável a longo prazo	(24.105)	(30.287)	(136.577)	(143.999)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.280)	(533)	(1.281)	(534)
Ativo circulante	6.599	19.649	1.033.999	540.539

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas 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) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.2(o)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber referente à atividade de incorporação imobiliária, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Contas a receber apropriado	31.984	50.714	1.197.785	716.344
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 13)			(128.264)	(99.299)
Receita de vendas a apropriar (i)	80	6.329	1.374.454	1.255.851
Total do contas a receber	32.064	57.043	2.443.975	1.872.896
Parcelas recebíveis em um ano	(13.263)	(28.920)	(1.054.799)	(582.697)
Parcelas recebíveis a longo prazo	18.801	28.123	1.389.176	1.290.199

O contas a receber, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
2009		28.920		582.697
2010	13.263	7.463	1.054.799	552.873
2011	5.495	6.431	729.974	376.234
2012	4.592	5.374	345.402	78.248
2013	3.070	3.309	74.325	57.986
2014 em diante	5.644	5.546	239.475	224.858
	32.064	57.043	2.443.975	1.872.896

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Receita de vendas a apropriar (i)	80	6.329	1.374.454	1.255.851
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (ii)	(48)	(3.422)	(904.979)	(834.400)
	32	2.907	469.475	421.451

(i) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.
(ii) Não corresponde a informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

(b) Cessão de recebíveis

As operações de cessão de recebíveis, no montante de R$ 20.157 na controladora (2008 - R$ 25.206) e R$ 59.104 no consolidado (2008 - R$ 47.476), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou IPCA.

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

6 Imóveis a comercializar

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Adiantamentos para aquisição de terrenos	2.422	2.493	12.278	28.862
Terrenos	10.230	8.890	132.344	202.924
Imóveis em construção	571		480.175	409.543
Adiantamento a fornecedores			5.996	7.023
Imóveis concluídos	2.600	3.362	26.108	4.486
	15.823	14.745	656.901	652.838
Realizável a longo prazo			(101.675)	(200.746)
Ativo circulante	15.823	14.745	555.226	452.092

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 9.

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Custo incorrido das unidades em estoque	571		480.175	409.543
Custo orçado (*) total a incorrer (unidades em estoque)	2	98	495.353	834.413
Custo a apropriar das unidades em estoque	573	98	975.528	1.243.956
Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas	48	3.422	904.979	834.400
Total do custo a apropriar	621	3.520	1.680.507	2.078.356

(*) Não corresponde a informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na Nota 2(o)), pode ser assim demonstrada:

	2009	**2008**
Saldo nos estoques no início do exercício	20.645	491
Encargos financeiros incorridos no exercício		
Financiamentos de terrenos (i)	16.701	8.834
Operações de crédito imobiliário	29.418	14.969
Demais operações de financiamento (ii)	9.218	18.268
	55.337	42.071
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(39.370)	(21.917)
Saldo nos estoques no fim do exercício	36.612	20.645

(i) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com esta destinação específica.

(ii) Decorrentes, basicamente, das operações de emissão de debêntures.

7 Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Em sociedades controladas	1.160.245	883.449		
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
Investimentos	1.160.256	883.460	11	11
Ágio a amortizar	2.511	4.615		

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Sociedades controladas de forma integral								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	463	1.405	4.503	5.839	4.503	5.839
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(621)	(197)	5.097	4.338	5.097	4.338
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.633	(1.512)	13.000	9.951	13.000	9.951
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(180)	(177)	9.221	6.588	9.221	6.588
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00	100,00		(22)		3.249		3.249
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	180	125	180	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	776	644	11.311	8.325	11.311	8.325
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	420	421	420	421
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(2)	3	
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.217)	(171)	4.843	5.816	4.843	5.816
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(2)	3	
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	9	(3)	9	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.553	4.677	21.742	21.254	21.742	21.254
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12	(3)	10	9	10	9
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	873	1.750	18.098	8.581	18.098	8.581
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	178	36	178	36
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.755	11.535	45.327	35.193	45.327	35.193
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	83	84	83	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.701	(2)	5.705	(2)	5.705	
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.152	1.359	32.205	22.678	32.205	22.678
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.360	3.837	31.478	19.995	31.478	19.995
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.804	1.556	17.554	14.370	17.554	14.370
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.840	1.739	30.511	23.026	30.511	23.026
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.155	671	23.572	11.691	23.572	11.691
City Projects Empreendimentos Ltda. (v)	100,00	50,00	(2.379)	5.089	18.978	31.229	18.978	15.615
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.409)	(4.265)	8.619	9.822	8.619	9.822
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.677	4.111	22.047	17.524	22.047	17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	3.243	6.532	6.633	6.532	6.633
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	500	(412)	29.313	28.533	29.313	28.533

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(3)	2	
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	4	(2)	4	
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	2	(2)	2	
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(2)	2	
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	24	18	24	18
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.376	6.909	9.264	11.838	9.264	11.838
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(3)	2	
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	(10)	143	252	143	252
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.714	878	9.349	8.534	9.349	8.534
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.266	4.356	15.495	13.989	15.495	13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.989	2.409	22.132	7.427	22.132	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	1.307	11.067	9.511	11.067	9.511
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(1.478)	(840)	(630)		
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.497	686	36.434	25.238	36.434	25.238
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	679	(5)	679	
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(80)	4.046	4.062	4.046	4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10	(4)	183	762	183	762
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(664)	(16)	3.502	3.485	3.502	3.485
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	3	(2)	3	
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(771)	(6)	10.271	8.747	10.271	8.747
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(3.161)	(1.213)	(1.580)	(1.082)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	56	56	56	56
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.517	(728)	4.384	1.380	4.384	1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.695	2.611	22.674	18.979	22.674	18.979
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	56	56	56	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	14	(3)	14	
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.822	6.405	12.243	16.821	12.243	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	459	459	459	459
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	687	2.008	6.930	7.162	6.930	7.162
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	8	(3)	8	
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	17	12	17	12

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	59	54	59	54
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.594	(479)	8.130	3.301	8.130	3.301
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.320	(6)	14.557	5.833	14.557	5.833
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	64	59	64	59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38	(1.097)	5.955	3.876	5.955	3.876
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	18	(1)	18	
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16	(3)	49	839	49	839
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	(1.083)	7.361	5.011	7.361	5.011
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	26	17	26	17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.790	1.969	18.461	12.103	18.461	12.103
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	2.157	7.903	6.320	12.604	6.320	12.604
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	15	16	15	16
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(8)	(1.020)	20.714	11.667	20.714	11.667
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.870	3.393	18.775	10.355	18.775	10.355
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.857	(831)	12.308	10.074	12.308	10.074
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.788	(72)	20.888	14.335	20.888	14.335
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.168	178	8.771	8.013	8.771	8.013
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(2)	2	(1)	2	
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(5)	285	116	285	116
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	14	9	14	9
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(5)	18	8	18	8
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	51	46	51	46
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.363	3.488	13.773	10.940	13.773	10.940
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	223	(390)	13.670	11.797	13.670	11.797
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.841	(159)	9.115	5.649	9.115	5.649
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	355	(834)	5.071	1.926	5.071	1.926
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(3)	21	7	21	7
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(30)	223	197	223	197
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	334	(1.029)	4.392	357	4.392	357
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	11	6	11	6

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	(3)	123	113	123	113
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.232	(22)	10.196	6.166	10.196	6.166
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.546	439	19.879	14.664	19.879	14.664
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	580	(392)	3.917	2.118	3.917	2.118
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(199)	(4)	3.412	2.626	3.412	2.626
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	2	(2)	2	
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	257	247	257	247
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(18)	(7)	13.530	13.528	13.530	13.528
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(174)	(30)	7.345	6.564	7.345	6.564
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	150	140	150	140
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.607	(532)	6.375	4.983	6.375	4.983
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.842	3.551	45.329	39.587	45.329	39.587
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.276	448	12.990	7.853	12.990	7.853
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	957	(1.109)	19.878	15.601	19.878	15.601
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.759	(4)	31.267	15.699	31.267	15.699
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.632	(5)	10.629	3.332	10.629	3.332
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.094	(45)	18.072	10.247	18.072	10.247
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.602	4.224	7.966	10.671	7.966	10.671
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(11)	3.309	7.138	7.648	7.138	7.648
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.233	3.791	8.275	8.701	8.275	8.701
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.518	(550)	13.131	9.614	13.131	9.614
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(6)	944	945	944	945
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(626)	4.665	5.819	6.446	5.819	6.446
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	5.897	(1)	5.897	
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(40)	494	331	371	331	371
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	6	(4)	6	
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	501	(327)	4.753	1.736	4.753	1.736
							976.724	737.299

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	17.258	20.647	54.696	37.440	27.852	19.064
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(7)	(11)	105	112	89	95
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(8)	(19)	20	28	17	24
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(2.153)	(534)	(2.188)	(35)		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	11	(10)	265	255	225	216
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	1.858	(1.900)	628	(1.230)	533	
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(2)	(8)	38	39	32	33
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(8)	(10)	(18)	(10)		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(3)	(6)	(3)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(3)	(6)	(3)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.678	327	5.771	3.093	4.905	2.629
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	19.295	24.701	46.046	36.751	34.535	27.563
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	780	1.170	6.632	6.617	4.264	4.254
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	(1.140)	1.941	5.882	9.085	3.922	6.057
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	2.884	556	5.934	4.350	4.747	3.480
							81.121	63.415
Sociedades controladas sob controle comum (iii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(2.857)	5.393	4.020	6.883	2.011	3.442
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	7.008	5.148	12.727	5.719	6.364	2.860
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00		(269)	31.729	31.728	15.864	15.864
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	7,50	7,50		(25)		4.656		349
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	(617)	349	2.799	6.094	1.120	2.438
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	449	(244)	2.683	1.765	614	404
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(55)	(55)	400	360	92	82
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	59	(53)	647	427	148	98
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	205	(160)	1.628	1.181	373	270
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(4)	(13)	(16)	(12)		
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	201	(75)	809	436	185	100
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(37)	(44)	340	298	156	136

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento	
Empresas	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(1.760)	(252)	1.944	1.672	445	383
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	2.730	1.841	6.541	3.870	3.270	1.935
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	2.333	(4.874)	24.140	11.035	12.070	5.518
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(2)	(98)	7.491	7.493	3.746	3.747
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.007	1.620	1.889	861	945	430
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	29.442	4.578	28.338	3.896	14.169	1.948
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	6.205	7.842	81.655	85.461	40.828	42.731
							102.400	82.735
							1.160.245	883.449

(i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.

(ii) Participações direta e indireta totalizam 53,75%.

(iii) Consolidadas de forma proporcional.

(iv) Em 19 de junho de 2009 foi alienada a totalidade da participação societária até então mantida na sociedade controlada Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo valor de R$ 4.700, cujo valor patrimonial na data monta R$ 4.039.

(v) Em 12 de novembro de 2009 foi adquirida a totalidade da participação de terceiros na sociedade controlada City Projects Empreendimentos Imobiliários Ltda., equivalente a 50% de participação no capital social, pelo valor de R$ 10.640. Nessa operação foi apurado um ágio no montante de R$ 478, o qual foi integralmente amortizado face a inexistência de substância econômica.

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
Empresas	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50	50	(1.140)	1.941	5.882	9.085
Norteven Empreendimentos Ltda. (ii)	50	50	48	1.567	2.368	20.012
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	462	(293)	10.024	5.019
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	5		11.379	11.374
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	(36)		4.621	4.656
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	13		16.011	15.998
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	(40)		2.170	

(i) Consolidada de forma proporcional.
(ii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(c) Ágio a amortizar:

	Controladora	
	2009	**2008**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	3
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	592	696
Campo Belissimo Participações Imobiliárias S.A.		19
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	973	1.396
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	721	1.253
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	198	239
Mozodiel do Campo Ltda.		704
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		215
Demais sociedades	23	90
	2.511	4.615

Ágio corresponde, basicamente, a mais valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao custo contábil destes. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas ou SCP.

Os saldos a amortizar estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica "Imóveis a comercializar".

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No final do exercício
Sociedades controladas com participação de terceiros	63.415		(10.406)	28.111	1	81.121
Sociedades controladas sob controle comum	82.735	5.797	(8.578)	22.461	(15)	102.400
Sociedades controladas de forma integral	737.299	132.841	(74.860)	174.741	6.703	976.724
Exercício findo em 31 de dezembro de 2009	883.449	138.638	(93.844)	225.313	6.688	1.160.245
Exercício findo em 31 de dezembro de 2008	562.579	312.237	(86.365)	126.843	(31.845)	883.449

(*) Vide tópicos (iv) e (v) do item (a) desta Nota.

(e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

		Ativo			
	Participação - %	Circulante	Realizável	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.250			3.250
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	58.795	7.235	23.460	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	16.218			16.218
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	19.759	950		20.709
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	24.030			24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	179.634			179.634
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	9.578			9.578
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	35.081			35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.861		233	35.094
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.704			22.704
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	56.051		2.864	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.018			3.018
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	377		22	399
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	672			672
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.166			2.166
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	401			401
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	864			864
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	331		18	349
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4.619			4.619
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	39.039	756		39.795
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,5	4.856			4.856
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.935			6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	68.888	15.988	16.715	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.180		14	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.126	26		7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.504			17.504

	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Realizável	Investimentos e imobilizado	Total
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	12.728			12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688			28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.078		232	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	21.803			21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146	867	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.679		95	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	343		17	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	409		18	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119		62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	1			1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	418		18	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	280		14	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.544		1.336	2.880

	Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)				
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	44	407	2.799	3.250
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	4.482	3.353	81.655	89.490
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	10.789	1.409	4.020	16.218
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.081	11.087	6.541	20.709
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.853	1.288	1.889	24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	64.909	86.387	28.338	179.634
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	777	2.919	5.882	9.578
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	20.172	2.182	12.727	35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	3.365		31.729	35.094
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.213		7.491	22.704
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	33.446	1.329	24.140	58.915

		Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	196	137	2.683	3.018
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	(1)		400	399
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		25	647	672
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	419	119	1.628	2.166
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	417		(16)	401
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4	51	809	864
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	9		340	349
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.423	252	1.944	4.619
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	4.661	3.905	31.229	39.795
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,5	200		4.656	4.856
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.094	6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.461	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.883	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.870	7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	861	17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.340	303	9.085	12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582		31.728	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.493	21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	9		1.765	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			360	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			427	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13		(12)	1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			436	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)		298	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		1.672	2.880

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2009							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	358	(954)	(90)	82		(13)	(617)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	596	(500)	5.529	936	(112)	(244	6.205
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	3.978	(6.383)	(198)	57	(186)	(125))	(2.857)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.482	(8.100)	39	(275)	6	(422)	2.730
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.923	(8.600)	(210)	(822)	12	(296)	1.007
Parqueven Empreendimentos Ltda.	112.104	(77.221)	(2.868)	1.362		(3.935)	29.442
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(262)	(529)	(314)		(35)	(1.140)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.013	(10.382)	(417)	459		(665)	7.008
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários							
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(2)				(2)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	47.760	(37.459)	(7.456)	1.138	55	(1.705)	2.333
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.364	(1.940)	(879)	1		(97)	449
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(52)	(3)			(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	371	(199)	(98)	(3)		(12)	59
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.550	(1.670)	(595)	(5)		(75)	205
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(4)				(4)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	799	(434)	(136)	(3)		(25)	201
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(37)				(37)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.039	(2.568)	(3.102)	(3)		(126)	(1.760)
Em 31 de dezembro de 2008							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.151	(4.754)	(112)	22		42	349
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(25)				(25)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.069	(1.042)	7.842
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.776)	(690)	(178)	5	(609)	5.393
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.037)	(311)	307		(315)	1.841
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.923)	(500)	(101)		(428)	1.620
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	(1.405)	1.657	1.196		478	1.941
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(269)				(269)

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(93)	(5)			(98)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(4.874)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(244)				(244)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(55)				(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(53)				(53)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)				(160)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)				(13)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(75)				(75)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(44)				(44)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(252)				(252)

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades controladas:

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas com participação de terceiros	35.558	35.008		
Sociedades controladas sob controle comum	56.536	50.701	1.165	2.136
Sociedades controladas de forma integral	104.592	58.706		1.470
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(4.314)	(3.052)		
	192.372	141.363	1.165	3.606

O saldo consolidado de adiantamentos para futuro aumento de capital no passivo é decorrente de aportes efetuados nas sociedades controladas sob controle comum por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para serem capitalizados, podendo sua composição ser assim apresentada:

	Passivo	
	Consolidado	
	2009	2008
Quality Building		
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.685	2.685
Empreendimento The Gift (Parqueven)		571
	2.685	3.256
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	867	859
	3.552	4.115

8 Imobilizado e intangível

	Controladora		Consolidado		
	2009	2008	2009	2008	Depreciação - %
Máquinas e equipamentos (custo)	1.423	371	1.863	413	10
Depreciação acumulada	(159)	(98)	(176)	(101)	
Móveis e utensílios (custo)	1.994	1.888	2.728	2.477	10
Depreciação acumulada	(550)	(367)	(659)	(407)	
Computadores (custo)	1.905	1.855	2.392	2.199	20
Depreciação acumulada	(973)	(617)	(1.111)	(662)	
Instalações (custo)	1.762	1.758	2.460	2.396	10

	Controladora		Consolidado		
	2009	2008	2009	2008	Depreciação - %
Depreciação acumulada	(504)	(329)	(614)	(371)	
Benfeitorias em imóveis	980	492	980	492	50
Depreciação acumulada	(329)	(156)	(329)	(156)	
Estandes de vendas (custo)			7.023	20.335	(*)
Depreciação acumulada			(4.314)	(3.589)	
Demais (custo)	1.291	239	1.296	338	
Depreciação acumulada	(21)	(21)	(21)	(28)	
Tangível	6.819	5.015	11.518	23.336	
Software (custo)	6.347	5.458	6.549	5.650	20
Depreciação acumulada	(3.595)	(2.098)	(3.656)	(2.118)	
Intangível	2.752	3.360	2.893	3.532	
	9.571	8.375	14.411	26.868	

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com ceda empreandimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Revisão e ajuste da vida útil estimada

Conforme previsto na Interpretação Técnica ICPC 10 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovada pela Deliberação CVM nº 619/09, a administração da Companhia efetuou a primeira das análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil-econômica estimada para o cálculo da depreciação, bem como para determinar o valor residual dos itens do imobilizado.

Ressalta-se que a revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda, já vinha sendo efetuada em bases mensais, levando-se em consideração os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão para sua demolição.

Para fins de análise dos demais itens, a Companhia considerou seu planejamento operacional para os próximos exercícios, antecedentes internos, como o nível de manutenção e utilização dos itens. Considerando que historicamente a Companhia não efetua a alienação de seus principais itens do imobilizado, o valor residual dos itens do imobilizado foi considerado como sendo igual a zero. Referida revisão não trouxe impactos na estimativa de vida útil remanescente dos itens do imobilizado, de forma comparativa com as atuais, não trazendo impacto no encargo de depreciação do resultado do exercício a findar em 31 de dezembro de 2010.

9 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Em moeda nacional				
Financiamento de terreno (i)	151.971	142.133	151.970	142.133
Crédito imobiliário (ii)			417.966	158.143
	151.971	142.133	569.936	300.276
Passivo circulante	(25.361)		(136.264)	(84.042)
Passivo não circulante	126.610	142.133	433.672	216.234

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescida de spread de 2,0% ao ano.

(ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2009	2008
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	367.448	73.116
Contas a receber	183.532	
Terrenos	52.886	137.125
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)		349
	603.866	210.590

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	2009	2008	2009	2008
2010		71.066		112.353
2011	26.553		303.090	25.827

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
2012	93.102	71.067	115.622	74.598
2013	6.955		14.960	3.456
	126.610	142.133	433.672	216.234

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

10 Debêntures

	Controladora e consolidado	
	2009	**2008**
Primeira emissão	130.000	150.000
Segunda emissão	100.000	100.000
Terceira emissão	75.000	
Principal	305.000	250.000
Custos de transação a apropriar	(1.852)	(1.442)
Juros a pagar	17.433	14.667
	320.581	263.225
Passivo circulante	(16.830)	(14.291)
Passivo não circulante	303.751	248.934

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 26 de outubro de 2007, aprovou o estabelecimento do Primeiro Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia ("Programa"), com o objetivo de possibilitar à Companhia a realização de ofertas públicas de debêntures, nos termos dos artigos 11 e seguintes da Instrução Normativa da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. O Programa terá o prazo máximo de dois anos, contados do seu arquivamento na CVM, e valor de até R$ 500.000. No âmbito do Programa a Companhia somente poderá emitir debêntures simples, não conversíveis em ações.

(a) Primeira emissão

Na mesma reunião, o Conselho de Administração aprovou a realização da segunda emissão de debêntures da Companhia (a primeira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

. Data de registro - 30 de janeiro de 2008.
. Tipo de emissão - não conversível em ações.
. Data de liquidação - 6 de fevereiro de 2008.
. Data de vencimento - 1º de outubro de 2012.
. Condição de remuneração - variação do CDI, acrescida de *spread* de 1,30% ao ano.
. Espécie de garantia - subordinada.
. Valor nominal - R$ 10.
. Quantidade de títulos emitidos - 15.000.
. Montante emitido - 150.000.

Os recursos captados foram destinados ao pré-pagamento de cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007.

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada no dia 3 de dezembro de 2009 foi deliberada a aprovação da proposta de amortização extraordinária da oferta, no montante de R$ 20.000, a qual foi efetivada em 21 de dezembro de 2009, com a repactuação dos seguintes termos e condições:

. Data de vencimento - 1º de outubro de 2013.

. Amortizações:

.. R$ 50.000 em 1º de outubro de 2011.
.. R$ 50.000 em 1º de outubro de 2012.
.. R$ 30.000 em 1º de outubro de 2013.

. Pagamento da remuneração - semestralmente em 1º de abril e 1º de outubro (2010 a 2013).

. Condição de remuneração - variação do CDI, acrescida de *spread* de 1,85% ao ano.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia datado de 31 de janeiro de 2008.

(b) Segunda emissão

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de janeiro de 2008 e rerratificada em reunião ocorrida em 31 de janeiro de 2008, foi deliberada a terceira emissão de debêntures da Companhia (a segunda no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

- Data de registro - 20 de fevereiro de 2008.
- Tipo de emissão - não conversível em ações.
- Data de liquidação - 21 de fevereiro de 2008.
- Data de vencimento - 15 de outubro de 2012.
- Condição de remuneração - variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano.
- Espécie de garantia - subordinada.
- Valor nominal - R$ 10.
- Quantidade de títulos emitidos - 10.000.
- Montante emitido - 100.000.

Há condições restritivas conforme definido no suplemento ao prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 20 de fevereiro de 2008.

Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R$ 1.791, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

(c) Terceira emissão

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de novembro de 2009, foi deliberada a quarta emissão de debêntures da Companhia (a terceira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

- Data de registro - 9 de dezembro de 2009.
- Tipo de emissão - não conversível em ações.
- Data de liquidação - 4 de dezembro de 2009.
- Data de vencimento - 4 de junho de 2013.

- Condição de remuneração - CDI, acrescida de juros de 1,9% ao ano.
- Espécie de garantia - subordinada.
- Valor nominal - R$ 1.000.
- Quantidade de títulos emitidos - 75.
- Montante emitido - 75.000.

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R$ 790, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Terceiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 9 de dezembro de 2009.

11 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas de forma integral	8.318	939	159.196	5.500				
Campo Belissimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.291						502
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	68							
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.								
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		56						
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38							
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3							
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30							
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27							
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20							
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6							
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12							
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob	5							
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR			6.247	6.301			720	774
Sociedades controladas com participação de terceiros	209	2.347	6.247	6.301			720	1.276
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	38	332			19	166		
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	36			20	18		
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	146			73	73		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		25				12		
Parqueven Empreendimentos Ltda.	154				77			
City Projects Empreendimentos Ltda.		643				321		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.							2.330	3.562
Sociedades controladas sob controle comum	378	1.182				590	2.330	3.562
	8.905	4.468	165.443	11.801	189	590	3.050	4.838

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4			4	4		129
ABC T&K Participações S.A.		7			7	7		
	11	11			11	11		129
	8.916	4.479	165.443		200	601	3.050	4.967
Saldos apresentados no circulante			165.443	11.801			3.050	4.967
Saldos apresentados no não circulante	8.916	4.479			200	601		

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). O recebimento dos saldos deverá ocorrer de acordo com o fluxo de caixa dos correspondentes empreendimentos.

Os demais saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas sob controle comum decorrem do processo de consolidação proporcional das informações contábeis.

(b) Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	2009	2008
Conselho de administração	145	147
Diretoria		
Em dinheiro	10.811	12.159
Opção de compra de ações (Nota 20(a))	715	4.046
	11.671	16.352

12 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Em empreendimentos				
Duo Alto de Pinheiros	7.965	3.857	7.965	3.857
Granja Julieta			3.862	2.644
Particolare	1.187	3.129	1.167	3.129
Demais	561	48	771	(8)
	9.713	7.034	13.785	9.622

Mútuo com parceiros

	Controladora		Consolidado	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Baucis Participações Ltda.	6	14	6	14
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	772	784	772
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71	570	71	570
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.		26		26
ARC Engenharia Ltda.	564	321	564	321
Inmax Construções	1.628	400	1.628	400
JCR Construção Civil Ltda.			450	2.154
	3.053	2.103	3.503	4.257
Em consórcios				
Consórcio Roseira	3.592	3.373	3.592	3.373
Consórcio Rossi			2.869	1.621
Colinas do Morumbi			(6.584)	(7.184)
Consórcio Cidade Jardim			2.658	1.880
Melnick Participações Ltda.			13.554	
	3.592	3.373	16.089	(310)
	16.358	12.510	33.377	13.569
Saldo apresentado no ativo circulante	16.765	12.735	40.492	20.950
Saldo apresentado no passivo circulante	(407)	(225)	(7.115)	(7.381)
	16.358	12.510	33.377	13.569

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram 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 mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de juros de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa Empreendimentos Ltda. e com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre os quais não incidem encargos financeiros.

13 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	507	348	1.473	1.811
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				(92.847)
Receita apropriada				113.417
Parcelas recebidas em espécie				78.729
Parcelas recebidas em permuta por terrenos			128.264	
			128.264	99.299
	507	348	129.737	101.110

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis e compromissos assumidos

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a				
Variação do CDI		4.658		4.658
Variação do INCC			17.478	18.343
Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano			6.367	7.810
Variação do IGPM, acrescido de juros de 10% ao ano				4.510
Variação do IGPM, acrescido de juros de 12% ao ano	3.272	3.781	3.273	17.311
Demais			17.876	17.189
	3.272	8.439	44.994	69.821
Passivo circulante	(847)	(5.318)	(17.242)	(31.194)
Passivo não circulante	2.425	3.121	27.752	38.627

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	2009	2008	2009	2008
2010	2.425	3.121	12.746	23.902
2011			4.423	3.584
2012			10.382	11.141
2013 em diante			201	
	2.425	3.121	27.752	38.627

Compromissos foram assumidos pela Companhia para compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a companhia, suas controladas ou parceiros sejam efetivados. Referidos compromissos totalizam R$ 262.528, dos quais R$ 223.351 referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 35.558 referem a participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

15 Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

16 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro real ou presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	238.107	133.079	239.703	134.544
Ágio a amortizar (d)	16.991	19.710	16.991	19.710
Exclusões e adições temporárias	9.821	(60.611)	10.845	(65.665)
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor ragistrado pelo regime de competência	4.359	12.565	6.238	17.618
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			1.193.961	649.188

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
No ativo circulante				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	319	2.421	319	2.421
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	1.163	1.851	1.163	1.924
	1.482	4.272	1.482	4.345
No passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	319	2.421	1.874	4.967
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			32.483	16.579
	319	2.421	34.357	21.546
No passivo não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	1.163	1.851	247	1.023
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			4.291	3.416
	1.163	1.851	4.538	4.439
	1.482	4.272	38.895	25.985
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			(37.413)	(21.640)
Encargo no resultado do exercício			(15.773)	(7.421)

Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável e (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação.

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

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Consolidado	
	2009	**2008**
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	(3.179)	
Contribuição social	(1.144)	
	(4.323)	
Lucro presumido		
Imposto de renda	(25.684)	(16.979)
Contribuição social	(13.870)	(9.169)
	(39.554)	(26.148)
Encargo no resultado do exercício	(43.877)	(26.148)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na (Nota 2(e)).

(c) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2009	**2008**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	179.515	97.735
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	113.566	83.037
	293.081	180.772
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	99.648	61.462
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	(54.431)	(31.597)
Outros	(1.340)	(3.717)
Encargo no resultado do exercício	43.877	26.148

(d) Demais

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda., que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data-base em 30 de setembro de 2006, estava representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial. A referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela Companhia que a incorporou, para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

17 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Está representado por 178.730.052 (2008 - 178.500.030) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R$ 757.264 (2008 - R$ 757.262).

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2009, foi deliberado o aumento do capital social em R$ 2, mediante a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril e junho de 2009, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R$ 1.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador foi firmado estabelecendo, entre outros, relações de voto nas Assembleias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

(b) Apropriação do lucro

De acordo com o Estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2009 e de 2008 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2009	**2008**
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165
Constituição da reserva legal	(5.524)	(2.058)
Base de cálculo	104.961	39.107
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R$ 0,15 por ação	26.240	9.777
Dividendo suplementar	3.493	4.481
Dividendo proposto pela administração - R$ 0,17 por ação	29.733	14.258

Como indicado na Nota 6, em 31 de dezembro de 2009 o custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R$ 904.979 e das unidades a comercializar R$ 495.353, representando um total de R$ 1.400.332 em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R$ 75.228 seja destinado a reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

18 Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R$ 7.724, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 657 (31 de dezembro de 2008 - R$ 46). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 5, totaliza R$ 1.280 (31 de dezembro de 2008 - R$ 533).

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta; em:

- reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 9.461 (2008 - R$ 4.963), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível - R$ 9.314 (2008 - R$ 3.361) e perda remota - R$ 148 (2008 - R$ 1.626), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;

- execuções fiscais, no montante total de R$ 58, que a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda remota, nas contestações apresentadas pela companhia;

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 667 (2008 - R$ 579), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

19 Instrumentos financeiros

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As informações contábeis consolidadas contemplam provisão no montante de R$ 1.280 (2008 - R$ 533), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, representando 0,7% dessa carteira.

(ii) Risco de moeda

Considerado praticamente nulo em virtude da companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Notas 9, 10 e 14, respectivamente. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriados *pro rata temporis*. Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

(iv) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

(v) Risco com taxa de câmbio

Considerado praticamente nulo em virtude da companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(i) Gestão de riscos financeiros

A Companhia segue prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do hedge das contrapartes.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros ativos e passivos com destaque para caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

(i) Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos e debêntures emitidas estão apresentados nas Notas 9 e 10, respectivamente. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

(d) Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução nº 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Instrumento/operação	Descrição	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Riscos de taxas de juros				
Empréstimos - CDI	Variação de 1,0 p.p	1.520	380	760
Empréstimos - TR	Variação de 1,0 p.p	4.180	1.045	2.090
Debêntures - IPCA	Variação de 1,0 p.p	1.000	250	500
Debêntures - CDI	Variação de 1,0 p.p	2.050	513	1.025
Mútuos ativos - CDI	Variação de 1,0 p.p	171	43	86

20 Plano de opção de compra de ações - *stock options*

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos funcionários da Companhia entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações, cujas diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada em 13 de fevereiro de 2007. Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de junho de 2007 e 14 de setembro 2007, foram aprovadas as outorgas dos 1º e 2º lotes, respectivamente, de opções de compra de ações a beneficiários administradores e empregados, observando o limite estatutário de 5% do total de ações do capital da companhia, que apresenta os seguintes termos e condições:

(a) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício foi de R$ 0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição.

(iii) Prazos e condições para exercício:

- Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.

- A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

Em 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao primeiro 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$ 5.228.

Em 1º de abril de 2008, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias, sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$ 2.943.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data da integralização, totalizou R$ 1.103.

Em 1º de abril de 2009, foi deliberada a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril e junho de 2009, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao terceiro 1/4, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$ 715.

(b) Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício será de R$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (iii) a seguir.

(iii) Prazos e condições para exercício

A partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios serão:

- um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações.

Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

O valor de mercado das opções concedidas é estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. No caso das opções do segundo lote (empregados), a estimativa foi realizada na data da concessão, estando refletido em rubrica específica do patrimônio líquido e, no caso das opções do primeiro lote (administradores), em virtude dos mesmos possuírem a escolha de recebimento do montante equivalente em dinheiro, a estimativa é atualizada por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras, estando refletido em rubrica específica do passivo. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

O total do encargo relacionado com tais planos monta R$ 12.927 (2008 - R$ 15.889), dos quais R$ 1.946 (2008 - R$ 6.893) no passivo circulante e R$ 10.981 (2008 - R$ 8.996) no patrimônio líquido.

21 Plano de pensão

Em abril de 2008 a Companhia implantou um plano de previdência complementar na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL). Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

(a) UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;

(b) UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;

(c) PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R$ 210 (2008 - R$ 132).

22 Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, cuja cobertura, segundo as apólices contratadas, estão indicadas a seguir:

(a) Risco de engenharia - (i) básica - R$ 3.568.209 (31 de dezembro de 2008 - R$ 4.645.131), (ii) outras - R$ 173.866 (31 de dezembro de 2008 - R$ 228.832).

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Riscos diversos - R$ 3.616 (31 de dezembro de 2008 - R$ 2.766).

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 e o respectivo parecer dos Auditores Independentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2008 e de 2007
e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1 Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

4 Conforme mencionado na Nota 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

São Paulo, 16 de março de 2009

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos
Contador CRC 1SP137878/O-6

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	112.380	106.207	262.179	182.428
Contas vinculadas (Nota 4)			59.952	
Contas a receber (Nota 5)	14.013	17.239	528.236	232.363
Imóveis a comercializar (Nota 6)	14.745	25.454	452.092	461.310
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	12.735	6.026	20.950	15.373
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	2.421		2.421	
Impostos e contribuições a compensar	9.178	5.373	11.152	6.374
Demais contas a receber	15.481	6.908	30.846	15.733
	180.953	167.207	1.367.828	913.581
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 5)	10.717	6.531	108.826	100.042
Imóveis a comercializar (Nota 6)			200.746	21.839
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	141.363	33.147	3.606	1.672
Partes relacionadas (Nota 11)	4.479	8.458	601	885
Imposto de renda e contribuição e social diferidos (Nota 16)	1.851	4.367	1.924	4.660
Demais contas a receber	4.963	543	4.976	543
	163.373	53.046	320.679	129.641
Investimentos (Nota 7)	883.460	562.590	11	11
Ágio (Nota 7)	4.615	8.803		
Imobilizado (Nota 8)	5.015	3.823	23.336	3.923
Intangível (Nota 8)	3.360	3.442	3.532	3.442
	896.450	578.658	26.879	7.376
	1.059.823	631.704	347.558	137.017
Total do ativo	1.240.776	798.911	1.715.386	1.050.598

	Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)		475	84.042	24.139
Fornecedores	1.271	3.858	34.114	25.567
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	5.318	7.870	31.194	53.804
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	225	1.815	7.381	8.822
Adiantamentos de clientes (Nota 13)	348	350	101.110	30.018
Impostos e contribuições a recolher	11.857	4.804	25.723	12.161
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	2.421		21.546	
Partes relacionadas (Nota 11)	11.801	7.361	4.967	5.467
Debêntures (Nota 10)	14.667		14.667	
Dividendos propostos (Nota 17(b))	14.258	6.897	14.258	6.897
Demais contas a pagar	1.750	1.716	12.812	3.316
	63.916	35.146	351.814	170.191
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	142.133	153.666	216.234	178.486
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	3.121	8.140	38.627	54.313
Tributos a pagar (Nota 14)	1.263	1.292	26.064	13.397
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)			4.115	2.699
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.851	4.367	4.439	18.879
Debêntures (Nota 10)	250.000		250.000	
Plano de opção de ações (Nota 20)	15.889	10.791	15.889	10.791
Demais contas a pagar	439	257	4.207	1.395
	414.696	178.513	559.575	279.960
Participação de minoritários			23.909	15.197
Patrimônio líquido (Nota 17)				
Capital social	757.262	607.257	757.262	607.257
Custos de transação	(22.784)	(22.784)	(22.784)	(22.784)
Reservas de lucros	27.686	779	45.610	777
	762.164	585.252	780.088	585.250
Total do passivo e patrimônio líquido	1.240.776	798.911	1.715.386	1.050.598

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	24.390	28.009	837.087	423.617
Prestação de serviços	44.479	30.672	28.813	18.414
Deduções da receita bruta	(5.925)	(4.937)	(38.377)	(21.368)
Receita líquida operacional	62.944	53.744	827.523	420.663
Custo incorrido das vendas realizadas	(31.313)	(22.945)	(551.881)	(270.669)
Lucro bruto	31.631	30.799	275.642	149.994
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais (Nota 6)	(2.160)	(3.867)	(88.063)	(74.162)
Gerais e administrativas	(61.228)	(35.650)	(68.334)	(38.388)
Remuneração da administração	(9.570)	(4.536)	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(3.155)	(10.438)	(4.375)	(10.433)
	(76.113)	(54.491)	(170.342)	(127.519)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(44.482)	(23.692)	105.300	22.475
Resultado das participações societárias (Nota 7)				
Equivalência patrimonial	126.843	19.270		
Provisão para perdas	(2.641)	(412)		
Amortização do ágio	(3.298)	(1.970)		
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(48.358)	(19.297)	(38.860)	(26.914)
Receitas financeiras	13.197	21.254	35.270	28.686
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(96)	398	(3.975)	(1.379)
	85.647	19.243	(7.565)	393
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	41.165	(4.449)	97.735	22.868
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente			(18.727)	(5.388)
Diferido			(7.421)	(10.210)
			(26.148)	(15.598)
Lucro líquido (prejuízo) antes da participação dos minoritários	41.165	(4.449)	71.587	7.270
Participação de minoritários			(12.496)	(4.646)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	41.165	(4.449)	59.091	2.624
Ações em circulação no final do exercício	178.500.030	140.572.502		
Lucro líquido (prejuízo) por ação do capital social no fim do exercício - R$	0,23	(0,03)		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

			Reservas de lucros			
	Capital social	Custos de transação	Legal	Retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2006	99.666		1.172	23.982		124.820
Ajustes da Lei no. 11.638 (Nota 2)				(13.029)		(13.029)
Em 1o. de janeiro de 2007	99.666		1.172	10.953		111.791
Aumento de capital (Nota 17)	507.591					507.591
Gastos com oferta pública de ações (Nota 17)		(22.784)				(22.784)
Prejuízo do exercício					(4.449)	(4.449)
Destinação do lucro originalmente apurado (Nota 2)						
Reserva legal			1.452		(1.452)	
Dividendos propostos - R$ 0,12 por ação (Nota 17)					(6.897)	(6.897)
Transferência das reservas legal e de retenção de lucros, para compensar os ajustes da Lei no. 11.638			(1.845)	(10.953)	12.798	
Em 31 de dezembro de 2007	607.257	(22.784)	779			585.252
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	150.005					150.005
Lucro líquido do exercício					41.165	41.165
Destinação do lucro						
Reserva legal			2.058		(2.058)	
Dividendos propostos - R$ 0,08 por ação (Nota 17)					(14.258)	(14.258)
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))				24.849	(24.849)	
Em 31 de dezembro de 2008	757.262	(22.784)	2.837	24.849		762.164

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	68.869	58.681	865.900	442.031
Outras receitas	1.230			
Provisão para devedores duvidosos - reversão/constituição	175	(708)	175	(708)
	70.274	57.973	866.075	441.323
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(11.407)	(14.338)	(531.974)	(262.061)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(19.503)	(22.867)	(109.885)	(95.823)
	(30.910)	(37.205)	(641.859)	(357.884)
Valor adicionado bruto	39.364	20.768	224.216	83.439
Retenções				
Depreciação e amortização	(2.118)	(1.192)	(5.860)	(1.195)
Amortização de ágio em controladas	(3.298)	(1.970)		
	(5.416)	(3.162)	(5.860)	(1.195)
Valor adicionado produzido pela sociedade	33.948	17.606	218.356	82.244
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	126.843	19.270		
Ganho (perda) em sociedades investidas	(2.641)	(412)		
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	13.101	21.652	31.295	27.307
	137.303	40.510	31.295	27.307
Valor adicionado total a distribuir	171.251	58.116	249.651	109.551
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(42.481)	(17.321)	(42.481)	(17.321)
Participação dos empregados nos lucros	(6.611)		(6.611)	
Plano de opção de ações	(5.098)	(10.791)	(5.098)	(10.791)
Remuneração da administração	(9.570)	(4.536)	(9.570)	(4.536)
Impostos, taxas e contribuições	(16.212)	(9.401)	(73.689)	(41.498)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(48.358)	(19.297)	(38.860)	(26.914)
Aluguéis	(1.756)	(1.219)	(1.755)	(1.221)
Participação de minoritários no resultado			(12.496)	(4.646)
Dividendos	(14.258)	(6.897)	(14.258)	(6.897)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	(26.907)	11.346	(44.833)	4.273
	(171.251)	(58.116)	(249.651)	(109.551)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	41.165	(4.449)	97.735	22.868
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	(1.230)	28		
Amortização de ágio	3.298	1.970		
Equivalência patrimonial	(126.843)	(19.270)		
Depreciação e amortização	2.118	1.192	5.860	1.195
Plano de opção de ações	5.098	10.791	5.098	10.791
Juros provisionados	23.716	7.497	27.911	10.438
	(52.678)	(2.241)	136.604	45.292
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Aumento em contas vinculadas			(59.952)	
Aumento em contas a receber	(960)	(11.941)	(304.657)	(203.620)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	10.709	(2.172)	(169.689)	(262.193)
Aumento em conta corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(8.299)	(2.293)	(8.952)	(3.149)
Aumento em impostos e contribuições a compensar	(3.805)	(4.469)	(4.778)	(5.206)
Aumento nos demais ativos	(12.993)	(5.361)	(19.546)	(9.302)
Aumento (diminuição) de fornecedores	(2.587)	1.628	8.547	15.363
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	(7.571)	3.269	(38.296)	(27.981)
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(2)	(689)	71.092	21.949
Aumento de impostos e contribuições a recolher	7.024	3.116	26.229	11.961
Aumento (diminuição) em outros passivos	216	(1.154)	12.308	132
Aumento (diminuição) na participação de acionistas não controladores			(3.784)	835
Caixa aplicado nas operações	(70.946)	(22.307)	(354.874)	(415.919)
Juros pagos	(29)	(141)	(2.474)	(2.711)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(18.727)	(5.388)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(70.975)	(22.448)	(376.075)	(424.018)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.228)	(3.958)	(25.363)	(4.037)
Aumento dos investimentos	(312.882)	(482.337)		
Lucros recebidos	86.365	5.023		
Parcela recebida na alienação de participação em investimento	34.610			
Adiantamento para futuro aumento de capital	(108.216)	48.511		(725)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(303.351)	(432.761)	(25.363)	(4.762)

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais **(continuação)**

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros			1.416	
Ingresso pela emissão de debêntures	250.000		250.000	
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	209.776	150.000	373.781	199.190
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(230.804)	(78.852)	(286.900)	(93.950)
	228.972	71.148	338.297	105.240
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	8.419	3.214	(216)	3.862
Integralização de capital	150.005	507.591	150.005	507.591
Gastos com oferta pública de ações		(22.784)		(22.784)
Dividendos pagos	(6.897)	(5.566)	(6.897)	(5.566)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	380.499	553.603	481.189	588.343
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	6.173	98.394	79.751	159.563
Saldos de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	106.207	7.813	182.428	22.865
No final do exercício	112.380	106.207	262.179	182.428

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo obtido seu registro de Companhia Aberta junto à Comissão de Valores Monetários - CVM em 2 de março de 2007 e, a partir de 2 de abril de 2007, suas ações passaram a ser comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 16 de março de 2009.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a legislação societária brasileira e normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Alteração na Lei das Sociedades por Ações

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 4 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e a referida MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1o. de janeiro de 2008, tendo a Companhia estabelecido como data de transição o dia 1o. de janeiro de 2007, dessa forma tomando por ponto de partida as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2006, não apresentadas como parte destas demonstrações financeiras.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

(i) Remuneração baseada em ações: a Companhia passou a reconhecer o plano de opção de compra de ações como despesas gerais e administrativas (Notas 2 (k) e 20).

(ii) Ajuste a valor presente - AVP: Como mencionado na Nota 5 as parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são, substancialmente, atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente na forma estabelecida na Nota 2 (c).

(iii) Gastos com oferta pública de ações: os gastos ocorridos com oferta pública de ações no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 foram reclassificados para conta redutora do patrimônio líquido (Nota 17).

(iv) Despesas comerciais: nos termos da OCPC 01, os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, passaram a ser reconhecidos no resultado do exercício, quando incorridos, exceto quando sua vida útil estimada é superior a um ano. Nesse caso, os gastos são registrados no ativo imobilizado e depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada.

A Companhia já adotava a prática de valorizar os títulos para negociação ao valor justo em contrapartida ao resultado do exercício, constituir provisão para garantias e efetuar o registro das operações de permutas de unidades a serem construídas por terrenos.

Conforme permitido pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção inicial da Lei no. 11.638/07 e da MP no. 449/08, a administração da Companhia optou por reapresentar cifras comparativas ajustadas conforme a norma NPC no. 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas e Correção de Erros. As mudanças de práticas contábeis descritas anteriormente afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício, nos montantes indicados a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2008	**2007**	**2006**	**2008**	**2007**	**2006**
Saldo do patrimônio líquido original em 31 de dezembro	851.953	654.555	124.820	870.021	654.552	123.785
Ajuste a valor presente	(245)	(1.700)	(675)	(31.272)	(21.962)	(3.939)
Permutas				(671)	(267)	
Despesas comerciais	(199)	(379)	(550)	(46.347)	(41.760)	(16.404)
Depreciação de estande de vendas, apartamentos-modelos e mobílias				(3.589)		
Avaliação de investimentos pela equivalência patrimonial	(73.497)	(56.535)	(11.804)			
Participação de acionistas minoritários				3.978	3.064	1.274
Plano de opção de ações	(15.889)	(10.791)		(15.889)	(10.791)	
Demais	41	102		3.857	2.414	
	(89.789)	(69.303)	(13.029)	(89.933)	(69.302)	(19.069)
Saldo do patrimônio líquido ajustado em 31 de dezembro	762.164	585.252	111.791	780.088	585.250	104.716

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Lucro líquido do exercício original	61.651	29.041	79.722	30.073
Ajuste a valor presente	1.455	(1.025)	(9.310)	(18.023)
Permutas			(404)	(267)
Planos de opções de ações	(5.098)	(10.791)	(5.098)	(10.791)
Despesas comerciais	180	171	(4.587)	(25.356)
Depreciação de estande de vendas, apartamentos-modelo e mobílias			(3.589)	
Oferta pública de ações		22.784		22.784
Outros	(61)	102	1.443	2.414
Equivalência patrimonial	(16.962)	(44.731)		
Participação de acionistas minoritários			914	1.790
	(20.486)	(33.490)	(20.631)	(27.449)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício ajustado	41.165	(4.449)	59.091	2.624

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações financeiras (controladora e consolidado) estão definidas a seguir:

(a) Principais práticas contábeis

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo, e aplicações em fundos de investimento e em títulos e valores mobiliários, demonstradas ao valor da quota na data do balanço e a valor de mercado, respectivamente.

(b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e freqüente, classificados como equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro", no período em que ocorrem.

Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

(c) Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses

casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo total orçado, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde às contas a receber das unidades entregues, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 de 8,6 % ao ano. (31 de dezembro de 2007 - 7,2% ao ano.).

(d) Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão 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 compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil

de cada empreendimento imobiliário e revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 16.

(f) Investimentos em controladas

(i) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecida no Resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente ("impairment") do ativo transferido.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da controlada. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir uniformidade com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

(g) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 8, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

(h) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

(i) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

A Companhia reconhece provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

(j) Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia implementou, em abril de 2008, programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL para os empregados e dirigentes que atendam as condições estipuladas para ingresso no mesmo. Referido programa prevê contribuições mensais pela Companhia, a qual não assume obrigações com os participantes após sua aposentadoria ou saída da Companhia (Nota 21).

A contabilização dos custos deste plano é determinada pelos valores das contribuições mensais que representam a obrigação da Companhia, nos termos estabelecidos contratualmente.

A Companhia mantém plano de opção para compra de ações ("stock options"), como mencionado na Nota 20.

Adicionalmente, possui plano de bônus, o qual é usualmente reconhecido quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela administração da Companhia.

(k) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece a empregados e executivos planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações da Companhia, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

(l) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos contabilmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações efetuadas.

As debêntures, não conversíveis em ações, têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

(m) Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

(n) Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei no. 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual estará sendo submetido a aprovação pela Assembléia Geral Ordinária.

(o) Reconhecimento do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

. o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

. 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;

. os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incluindo debêntures, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados;

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos 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.

(p) Despesas comerciais

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não constituindo despesa da Companhia e de suas controladas.

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas estão reconhecidas no resultado diretamente relacionadas com cada empreendimento.

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

(q) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 7, bem como do Fundo exclusivo para aplicações financeiras da Companhia e suas sociedades controladas, como mencionado na Nota 3. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

A Companhia incorreu em encargos financeiros nas operações de financiamento através de debêntures (Nota 10), cujos recursos foram, entre outros, aplicados na aquisição de novos terrenos e em empreendimentos em construção (Nota 6) das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital (Nota 7); em decorrência, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de debêntures está sendo apropriada, para fins de consolidação, ao custo incorrido nos empreendimentos das sociedades controladas, sendo a parcela remanescente em seus estoques apresentada como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado.

	2008		2007	
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	41.165	762.164	(4.449)	585.252
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas	2		7.073	(2)
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	17.924	17.924		
	17.926	17.924	7.073	(2)
Saldos do consolidado	59.091	780.088	2.624	585.250

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Caixa e bancos	2.174	27.762	11.858	73.581
Fundos de investimento - renda fixa (i)	106.293	5.345	154.950	4.090
Fundo de investimento - "stone" (ii)	3.913	73.100	95.371	104.757
	112.380	106.207	262.179	182.428

(i) Taxas médias equivalentes a 101,5% a 104% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

(ii) Fundo exclusivo para aplicação de recursos da Companhia e de suas sociedades controladas, apresentado de forma consolidada. As aplicações integrantes do referido Fundo estão valorizadas a valor de mercado em 31 de dezembro de 2008 e correspondem a: (a) Operações compromissadas, no montante de R$ 23.388, (b) Certificados de depósitos Bancários (CDBs), no montante de R$ 54.868 e (c) Títulos do Tesouro Nacional, no montante de R$ 17.115. As operações compromissadas e os CDBs possuem remuneração entre 103% e 107% da variação do CDI e os Títulos do Tesouro Nacional são remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC.

4 Contas vinculadas

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Empreendimentos concluídos	27.575	34.040	93.306	49.081
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	65.879	43.300	1.221.129	599.443
Ajuste a valor presente	(245)	(1.700)	(31.272)	(21.962)
Parcelas recebidas	(42.740)	(19.859)	(598.091)	(241.081)
	22.894	21.741	591.766	336.400
Contas a receber apropriado	50.469	55.781	685.072	385.481
Desconto de recebíveis	(25.205)	(31.303)	(47.476)	(52.368)
	25.264	24.478	637.596	333.113
Realizável a longo prazo	(10.717)	(6.531)	(108.826)	(100.042)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(534)	(708)	(534)	(708)
Ativo circulante	14.013	17.239	528.236	232.363

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas 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 ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Desconto de recebíveis corresponde a contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidas do IGPM ou IPCA. Em garantia, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(p)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber referente à atividade de incorporação imobiliária, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Contas a receber apropriado	50.714	57.481	716.344	407.443
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 13)			(99.299)	(25.546)
Receita de vendas a apropriar (*)	6.329	16.916	1.255.851	717.734
Total do contas a receber	57.043	74.397	1.872.896	1.099.631
Parcelas recebíveis em um ano	(28.920)	(28.921)	(582.697)	(344.130)
Parcelas recebíveis a longo prazo	28.123	45.476	1.290.199	755.501

(*) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

O contas a receber, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
2008		28.921		344.130
2009	28.920	14.866	582.697	287.392
2010	7.463	8.539	552.873	210.994
2011	6.431	7.216	376.234	43.897
2012	5.374	5.877	78.248	38.892
2013	3.309	3.647	57.986	34.171
2014 em diante	5.546	5.331	224.858	140.155
	57.043	74.397	1.872.896	1.099.631

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Receita de vendas a apropriar (*)	6.329	16.916	1.177.122	692.793
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(3.422)	(8.874)	(834.400)	(461.567)
	2.907	8.042	342.722	231.226

(*) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

6 Imóveis a comercializar

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Adiantamentos para aquisição de terrenos	2.493	140	28.862	28.161
Terrenos	8.890		202.924	196.901
Imóveis em construção		506	409.543	225.916
Adiantamentos a fornecedores			7.023	5.347
Imóveis concluídos	3.362	24.808	4.486	26.824
	14.745	25.454	652.838	483.149
Realizável a longo prazo			(200.746)	(21.839)
Ativo circulante	14.745	25.454	452.092	461.310

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 9.

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Custo incorrido das unidades em estoque		506	437.861	225.916
Custo orçado total a incorrer (unidades em estoque)	98	754	834.413	575.440
Custo a apropriar das unidades em estoque	98	1.260	1.272.274	801.356
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	3.422	8.874	834.400	461.567
Total do custo a apropriar	3.520	10.134	2.106.674	1.262.923

A movimentação dos encargos financeiros originários de operações de financiamento bancário incorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na Nota 2(o)), pode ser assim demonstrada:

	Consolidado
Saldo nos estoques no início do exercício	491
Encargos financeiros incorridos no período	
Financiamentos de terrenos (i)	8.834
Operações de crédito imobiliário	14.969
Demais operações de financiamento (ii)	18.268
	42.071
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(21.917)
Saldo nos estoques no fim do exercício	20.645

(i) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com esta destinação específica.

(ii) Decorrentes, basicamente, das operações de emissão de debêntures.

Não existem encargos financeiros apropriados aos estoques ou ao custo das vendas da controladora.

7 Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Em sociedades controladas	883.449	562.579		
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	883.460	562.590	11	11
Ágio a amortizar	4.615	8.803		

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.405	7.110	5.839	10.235	5.839	10.235
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(197)	(1)	4.338	(1)	4.338	
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.512)	(76)	9.951	7.176	9.951	7.176
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(177)	(2)	6.588	40	6.588	40
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(30)	3.249	3.275	3.249	3.275
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	125	130	125	130
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	644	(493)	8.325	3.513	8.325	3.513
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	421	424	421	424
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(171)	(4)	5.816	1.590	5.816	1.590
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)		100,00		(1)				
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00		(35)		8.917		8.917
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.677	1.312	21.254	11.568	21.254	11.568
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	9	12	9	12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	(257)	8.581	5.662	8.581	5.662
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	36	39	36	39
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	20.647	2.954	37.440	16.793	19.064	8.551
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.535	(661)	35.193	24.453	35.193	24.453
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	84	87	84	87
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.359	201	22.678	20.129	22.678	20.129
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.837	(349)	19.995	16.777	19.995	16.777
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	(606)	14.370	11.626	14.370	11.626
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.739	(2.054)	23.026	17.888	23.026	17.888
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	671	(1.593)	11.691	2.430	11.691	2.430
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.265)	(12)	9.822	6.112	9.822	6.112
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.111	210	17.524	16.301	17.524	16.301
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.243	1.711	6.633	4.798	6.633	4.798
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(412)	(3.128)	28.533	13.766	28.533	13.766
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)	(1)		
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	18	22	18	22
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.909	3.308	11.838	11.929	11.838	11.929
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(5)	252	262	252	262
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	878	550	8.534	5.749	8.534	5.749
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.356	980	13.989	14.133	13.989	14.133
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.409	(2.571)	7.427	1.809	7.427	1.809
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.307	(2.016)	9.511	4.444	9.511	4.444
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(11)	(2)	112	(2)	95	
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(19)	(2)	28	(2)	24	
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(534)	(7)	(35)	(7)		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(8)	255	(8)	216	
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(1.900)	(4)	(1.230)	(4)		
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(8)	(1)	39	(1)	33	
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(1)	(10)	(1)		
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.478)	(43)	(830)	53		53
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	327	(47)	3.093	2.721)	2.629	2.721
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	686	(3.004)	25.238	17.558	25.238	17.558
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	(5)	(2)		
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(80)	(1)	4.062	(1)	4.062	
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(15)	762	765	762	765
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(1)	3.485		3.485	
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(3)	8.747	(2)	8.747	
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00		(1.213)		(1.082)			
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(4)	56	59	56	59
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(728)		1.380		1.380	
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.611	(1.250)	18.979	11.588	18.979	11.588
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	56	60	56	60
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.405	2.242	16.821	8.669	16.821	8.669
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	459	463	459	463
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.008	(155)	7.162	2.392	7.162	2.392
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	12	16	12	16
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(4)	54	58	54	58
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(479)	(16)	3.301	3.780	3.301	3.780
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00		(39)		9.959		9.959
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(4)	5.833	10	5.833	10
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	59	62	59	62
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.097)	(11)	3.876	2.250	3.876	2.250
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)	1		1
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	839	842	839	842
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.083)	(564)	5.011	4.984	5.011	4.984
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	17	20	17	20
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.969	906	12.103	12.321	12.103	12.321
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	7.903	2.790	12.604	4.700	12.604	4.700
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	16	19	16	19
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.020)	(1)	11.667	20	11.667	20
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.393	892	10.355	7.336	10.355	7.336
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(831)	(1.340)	10.074	4.475	10.074	4.475
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(72)		14.335	1	14.335	1
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	178	(6)	8.013	3.755	8.013	3.755
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(4)	116	71	116	71
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	9	13	9	13
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(2)	8	13	8	13
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	46	49	46	49
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.488	1.262	10.940	10.451	10.940	10.451
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(390)	(18)	11.797	4.347	11.797	4.347
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(159)	(1)	5.649	30	5.649	30
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	24.701	7.555	36.751	21.050	27.563	15.787

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(834)	(1)	1.926	40	1.926	40
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	7	10	7	10
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)	(3)	197	228	197	228
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.029)	(3)	357	825	357	825
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	6	10	6	10
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(4)	113	117	113	117
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(28)	6.166	5.497	6.166	5.497
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	439	(1.069)	14.664	6.960	14.664	6.960
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(392)	(5)	2.118	57	2.118	57
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(3)	2.626	14	2.626	14
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(22)	247	251	247	251
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(7)	(1)	13.528	15	13.528	15
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)		6.564	1	6.564	1
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	140	143	140	143
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	1.170	5.070	6.617	13.720	4.254	8.821
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.941	(1.710)	9.085	7.144	6.057	4.763
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(532)	(2)	4.983	1.146	4.983	1.146
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.551	(2.926)	39.587	30.406	39.587	30.406
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	448	(514)	7.853	6.192	7.853	6.192
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.109)	(899)	15.601	13.221	15.601	13.221
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(1)	15.699	18	15.699	18
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)		3.332		3.332	
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	556	(19)	4.350	3.794	3.480	3.035
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(45)	(830)	10.247	4.357	10.247	4.357
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.224	467	10.671	5.549	10.671	5.549
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	3.309	1.031	7.648	4.339	7.648	4.339
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.791	459	8.701	4.334	8.701	4.334
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(550)	(965)	9.614	9.925	9.614	9.925
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(51)	945	950	945	950
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.665	3.936	6.446	9.780	6.446	9.780
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	49,90	494	2.223	371	4.883	371	2.437
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(1)	(4)			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(327)	(818	1.736	2.063	1.736	2.063

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Sociedades controladas sob controle comum (ii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	5.393	1.904	6.883	1.490	3.442	745
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	5.089	12.291	31.229	46.915	15.615	23.458
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5.148	(134)	5.719	572	2.860	286
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(269)	(2)	31.728	31.998	15.864	15.999
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	7,50	100,00	(25)		4.656	3.854	349	3.854
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	349	6.916	6.094	11.120	2.438	4.448
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(244)		1.765		404	
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(55)		360		82	
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(53)		427		98	
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(160)		1.181		270	
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80		(13)		(12)			
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(75)		436		100	
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80		(44)		298		136	
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(252)		1.672		383	
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.841	677	3.870	1.931	1.935	966
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00		(4.874)		11.035		5.518	
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00		(98)		7.493		3.747	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.620	(648)	861	(741)	430	
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	4.578	(1.584)	3.896	11.909	1.948	5.955
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	7.842	11.663	85.461	35.637	42.731	17.819
							883.449	562.579

(i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.

(ii) Consolidadas de forma proporcional.

(iii) Em 2008 foram alienadas 100% de participação societária nas sociedades controladas Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 92,5% na Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a sociedade controlada sob controle comum Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(iv) Participações direta e indireta totalizam 53,75%.

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
Empresas	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,00	50,00	1.941	(1.710)	9.085	7.144
Norteven Empreendimentos Ltda. (ii)	50,00	50,00	(293)	2.078	5.019	10.042
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	1.567	4.053	20.012	26.808
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00				11.374	
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25				4.656	
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00				15.998	

(i) Consolidada de forma proporcional.
(ii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(c) Ágio a amortizar:

	Controladora	
	2008	**2007**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	13
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	696	1.751
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	19	41
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.396	1.520
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.253	1.427
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	239	1.100
Mozodiel do Campo Ltda.	704	2.410
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	215	382
Demais sociedades	90	159
	4.615	8.803

Ágio corresponde, basicamente, a mais valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao custo contábil destes. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas ou SCP.

Os saldos a amortizar estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica "Imóveis a comercializar".

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.125			7.110		10.235		(5.800)	1.405	(1)	5.839
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.				745		745			2.696	1	3.442
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.536		(198)		4.338
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7.251		(75)		7.176	4.288		(1.512)	(1)	9.951
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		42		(2)		40	6.725		(177)		6.588
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.305		(30)		3.275			(22)	(4)	3.249
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		133		(3)		130			(4)	(1)	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.007		(494)		3.513	4.168		643	1	8.325
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		429		(5)		424			(3)		421
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.595		(5)		1.590	4.396		(171)	1	5.816
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.952		(35)		8.917	7.188		(3)	(16.102)	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.917		(351)	2	11.568	7.009	(2.000)	4.677		21.254
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		13		(1)		12			(3)		9
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.919		(257)		5.662	1.169		1.750		8.581
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		42		(3)		39			(3)		36
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	7.046			1.504	1	8.551			10.513		19.064
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		25.114		(661)		24.453	10.204	(11.000)	11.536		35.193
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		92		(5)		87			(4)	1	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19.929		200		20.129	2.189	(1.000)	1.359	1	22.678
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17.126		(349)		16.777	381	(1.000)	3.837		19.995
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.232		(606)		11.626	1.188		1.556		14.370
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19.942		(2.054)		17.888	5.399	(2.000)	1.739		23.026
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.023		(1.593)		2.430	8.590		671		11.691
City Projects Empreendimentos Ltda.	21.112		(3.800)	6.146		23.458		(10.388)	2.545		15.615
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.124		(13)	1	6.112	8.004		(4.265)	(29)	9.822
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.092		208	1	16.301	112	(3.000)	4.111		17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.868		929	1	4.798	91	(1.500)	3.243	1	6.633
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		353		(69)	2	286			2.574		2.860
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.894		(3.128)		13.766	15.179		(412)		28.533
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.000		(1)		15.999			(135)		15.864
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.854				3.854	827		(4)	(4.328)	349
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.221	503		2.766	(42)	4.448	(461)	(1.689)	140		2.438
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		27		(5)		22			(3)	(1)	18
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.784		3.145		11.929		(7.000)	6.908	1	11.838
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		267		(5)		262			(10)		252
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.822		(74)	1	5.749	1.907		878		8.534
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.		13.185		947	1	14.133		(4.500)	4.356		13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.380		(2.571)		1.809	3.210		2.409	(1)	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.460		(2.016)		4.444	3.760		1.306	1	9.511
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							106		(11)		95
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(19)	1	24
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							430		(431)	1	
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							232		(17)	1	216
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.							573		(574)	1	
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.							41		(8)		33
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.		95		(43)	1	53	595		(648)		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.768		(47)		2.721	(377)		278	7	2.629
Fomax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20.562		(3.004)		17.558	6.994		687	(1)	25.238
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.143		(81)		4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		782		(17)		765			(4)	1	762
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)			3.502		(17)		3.485
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)			8.755		(7)	(1)	8.747
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.							131		(131)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		63		(4)		59			(3)		56
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.108		(728)		1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.837		(1.250)	1	11.588	4.780		2.611		18.979
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		62		(2)		60			(3)	(1)	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.104	4.323		2.242		8.669	3.747	(2.000)	6.406	(1)	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		468		(5)		463			(4)		459
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							460		(56)		404
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							95		(13)		82
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.							110		(12)		98
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							307		(37)		270
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.							117		(17)		100
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							156		(20)		136
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.							441		(58)		383
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	637			339	(10)	966			920	49	1.935
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.548		(156)		2.392	2.762		2.008		7.162
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17		(2)	1	16			(3)	(1)	12
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		62		(4)		58			(4)		54
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.796		(16)		3.780			(479)		3.301
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		9.998		(39)		9.959	1.479		(6)	(11.432)	
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		14		(4)		10	5.830		(6)	(1)	5.833

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		64		(2)		62			(3)		59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.261		(11)		2.250	2.723		(1.097)		3.876
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1			(1)		
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.							7.955		(2.437)		5.518
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		843		(1)		842			(3)		839
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.548		(564)		4.984	1.110		(1.083)		5.011
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		21		(1)		20			(3)		17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.415		906		12.321	413	(2.600)	1.969		12.103
Mozodiel do Campo Ltda.		2.387		2.313		4.700			7.904		12.604
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20		(1)		19			(3)		16
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.							3.796		(48)	(1)	3.747
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.				11	(11)				440	(10)	430
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		21		(1)		20	12.667		(1.020)		11.667
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.444		892		7.336	1.625	(2.000)	3.394		10.355
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.814		(1.340)	1	4.475	6.430		(831)		10.074
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1	14.406		(72)		14.335
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.761		(6)		3.755	4.080		178		8.013
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Parqueven Empreendimentos Ltda.		8.550		(2.604)	9	5.955	(3.796)	(2.500)	2.289		1.948
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		74		(4)	1	71	50		(5)		116
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		18		(5)		13			(4)		9
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		15		(2)		13			(5)		8
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		51		(2)		49			(3)		46
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		9.189		1.261	1	10.451	1	(3.000)	3.488		10.940
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.365		(18)		4.347	7.841		(390)	(1)	11.797
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		30		(1)	1	30	5.779		(159)	(1)	5.649
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.250		4.532	5	15.787		(6.750)	18.526		27.563
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		41		(1)		40	2.720		(834)		1.926
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12		(2)		10			(3)		7
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		231		(3)		228			(30)	(1)	197
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		828		(3)		825	561		(1.029)		357
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12		(2)		10			(4)		6
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		120		(3)		117			(3)	(1)	113
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.525		(28)		5.497	690		(21)		6.166
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.029		(1.069)		6.960	7.264		440		14.664
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		63		(6)		57	2.452		(391)		2.118
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17		(3)		14	2.616		(4)		2.626
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		274		(25)	2	251			(4)		247
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16		(1)		15	13.520		(7)		13.528
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1	6.593		(30)		6.564
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		145		(2)		143			(3)		140
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	5.482	78		3.260	1	8.821	750	(6.069)	752		4.254
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	5.903			(1.140)		4.763			1.294		6.057
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.148		(2)		1.146	4.369		(532)		4.983
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		33.335		(2.929)		30.406	5.629		3.552		39.587

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.706		(514)		6.192	1.213		448		7.853
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		14.120		(899)		13.221	3.489		(1.109)		15.601
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19		(1)		18	15.685		(4)		15.699
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.337		(5)		3.332
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	8.071	3.916		5.832		17.819	20.991		3.921		42.731
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.051		(16)		3.035			445		3.480
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.188		(831)		4.357	5.936		(46)		10.247
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.059	2.024		466		5.549	898		4.224		10.671
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.592	716		1.031		4.339			3.311	(2)	7.648
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.996		338		4.334	574		3.792	1	8.701
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		10.896		(971)		9.925	237		(548)		9.614
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.001		(51)		950			(5)		945
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.212	1.855	(1.223)	3.936		9.780		(8.000)	4.666		6.446
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.014	(3.687)		1.109	1	2.437	1	(2.569)	494	8	371
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.881		(818)		2.063			(327)		1.736
	70.578	477.782	(5.023)	19.270	(28)	562.579	312.237	(86.365)	126.843	(31.845)	883.449

Os investimentos mantidos nas sociedades Armadillo Even, Bee Even, Birds Even, Cat Even, Dolphin Even, Goat Even, Horse Even, Kangaroo Even, Koala Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Wolf Even, Fazenda Roseira Beta, Lizard Even, Delta Even Rio, Dragon Even, Eagle Even, Épsilon Even Rio, Even Brisa Omega, Even Brisa Omicron, Even Brisa Phi, Even Brisa Sigma, Wolf Even, Whale Even e Toucan Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos Imobiliários Ltda.), por não apresentarem movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não estão sendo considerados.

(e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

		Ativo			
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	39.039	756		39.795
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.935			6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	68.888	15.988	16.715	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.180		14	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.126	26		7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.504			17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	12.728			12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688			28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.078		232	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	21.803			21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146	867	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.679		95	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	343		17	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	409		18	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119		62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	1			1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	418		18	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	280		14	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.544		1.336	2.880
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	82.942	2.442		85.384
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	20.623			20.623
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	42.823	32.076	6.627	81.526
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	8.876		18	8.894
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.328			4.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.028			3.028
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	57.892	9.594		67.486
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	13.232	169		13.401
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.230			3.230
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	32.810			32.810

		Passivo e patrimônio líquido			
	Participação - %	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	4.661	3.905	31.229	39.795
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.094	6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.461	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.883	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.870	7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	861	17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	3.340	303	9.085	12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582		31.728	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.493	21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	9		1.765	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			360	360

		Passivo e patrimônio líquido			
	Participação - %	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			427	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13		(12)	1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			436	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)		298	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		1.672	2.880
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	21.154	17.315	46.915	85.384
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	8.426	1.077	11.120	20.623
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	21.728	24.161	35.637	81.526
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	5.703	1.701	1.490	8.894
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.397		1.931	4.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.613	156	(741)	3.028
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	33.988	21.589	11.909	67.486
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	4.973	1.284	7.144	13.401
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.658		572	3.230
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	812		31.998	32.810

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2008							
City Projects Empreendimentos Ltda.	31.381	(25.738)	(2.911)	612		1.745	5.089
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.151	(4.754)	(112)	22		42	349
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.069	(1.042)	7.842
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.776)	(690)	(178)	5	(609)	5.393
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.037)	(311)	307		(315)	1.841
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.923)	(500)	(101)		(428)	1.620
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	(1.405)	1.657	1.196		478	1.941
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(269)				(269)
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(93)	(5)			(98)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(4.874)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(244)				(244)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(55)				(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(53)				(53)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)				(160)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)				(13)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(75)				(75)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(44)				(44)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(252)				(252)
Em 31 de dezembro de 2007							
City Projects Empreendimentos Ltda.	60.428	(42.446)	(2.254)	2.086		(5.523)	12.291
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.241	(9.704)	(24)	(62)		(535)	6.916
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	61.983	(44.096)	(2.316)	(731)	1.177	(4.354)	11.663
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	8.791	(5.706)	(946)	56		(291)	1.904
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.639	(2.502)	(472)	164		(152)	677
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.767	(2.049)	(1.295)	(4)		(67)	(648)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	26.125	(18.423)	(8.157)	(237)		(892)	(1.584)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	511	(557)	(26)	(863)		(775)	(1.710)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(122)	(12)			(134)
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2)				(2)

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades controladas:

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.927	1.927		
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.100	1		
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130			
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.913			
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	693			
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.185			
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135			
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	560			
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.779			
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142			
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269		
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.670			
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	700			
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	120			
Circinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.035			
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	165			
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.670	1.681	351	361
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.486			
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.756	808	481	404
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	210			
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	400			
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550			
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	780			
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	445	30		
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	817	50		
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.630	436		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.164	53		
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.454	604		
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.348			
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	985			
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.933			
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.246		979	
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.110			
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	9		
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205			
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	710	3		
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	1.008			
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.130			
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	348	48		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	664		
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.659			
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.633			
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200			
Melnick Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	469		469	
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.292			

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	428			
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	3.940		1.295	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.641	1.369		
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.000			
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	995			
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140			
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	405	9		
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140			
Parqueven Empreendimentos Ltda.	29.335	11.811		906
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550			
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	335			
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.217	8.231		
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.740			
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.880			
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	320			
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550			
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	480			
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	830			
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	645	4		
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	473	473		
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130			
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	961	11		
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.140			
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	180			
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.202			
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	625			
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.672			
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	405			
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.371			
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.445			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.156			
Demais Sociedades	785	68	31	1
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(3.052)	(412)		
	141.363	33.147	3.606	1.672

O saldo consolidado de adiantamentos para futuro aumento de capital no passivo é decorrente de aportes efetuados nas sociedades controladas sob controle comum por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para serem capitalizados, podendo sua composição ser assim apresentada:

	Passivo	
	Consolidado	
	2008	2007
Quality Building		
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.685	2.699
Empreendimento The Gift (Parqueven)	571	
	3.256	2.699
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	859	
	4.115	2.699

8 Imobilizado e intangível

	Controladora		Consolidado		
	2008	2007	2008	2007	Taxa anual de depreciação - %
Máquinas e equipamentos (custo)	371	99	413	101	10
Depreciação acumulada	(98)	(7)	(101)	(8)	
Móveis e utensílios (custo)	1.888	1.393	2.477	1.393	10
Depreciação acumulada	(367)	(203)	(407)	(202)	
Computadores (custo)	1.855	1.448	2.199	1.464	20
Depreciação acumulada	(617)	(340)	(662)	(345)	
Instalações (custo)	1.758	1.276	2.396	1.276	10
Depreciação acumulada	(329)	(166)	(371)	(166)	
Benfeitorias em imóveis de terceiros	492	310	492	310	10
Depreciação acumulada	(156)	(78)	(156)	(78)	
Estande de vendas			20.335	87	50
Depreciação acumulada			(3.589)		
Demais (custo)	239	112	338	112	
Depreciação acumulada	(21)	(21)	(28)	(21)	
Imobilizado	5.015	3.823	23.336	3.923	
Software (custo)	5.458	4.195	5.650	4.195	20
Amortização acumulada	(2.098)	(753)	(2.118)	(753)	
Intangível	3.360	3.442	3.532	3.442	

9 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Em moeda nacional				
Cédulas de crédito bancário		153.666		153.666
Financiamento para aquisição de terrenos	142.133		142.133	
Capital de giro		475		475
Crédito imobiliário			158.143	48.484
	142.133	154.141	300.276	202.625
Passivo circulante		(475)	(84.042)	(24.139)
Não circulante	142.133	153.666	216.234	178.486

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) As cédulas de crédito bancário e o financiamento para aquisição de terrenos estão sujeitos à variação de 100 % da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de spread de 1,3% e 2,0% ao ano, respectivamente.

(b) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2008	**2007**
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	73.116	26.658
Terrenos	137.125	
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	349	4.367
	210.590	31.025

A cédula de crédito bancário existente em 31 de dezembro de 2007 foi pré-liquidada com os recursos oriundos da segunda emissão de debêntures da Companhia (Nota 10).

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
2009				13.417
2010	71.066	26.073	112.353	26.073
2011		26.073	25.827	30.480
2012	71.067	101.520	74.598	108.516
2016 em diante			3.456	
	142.133	153.666	216.234	178.486

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

10 Debêntures

	Controladora e Consolidado
	31 de dezembro de 2008
Primeira emissão	150.000
Segunda emissão	100.000
Passivo não circulante	250.000
Passivo circulante - juros a pagar	14.667
	264.667

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 26 de outubro de 2007, aprovou o estabelecimento do Primeiro Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia ("Programa"), com o objetivo de possibilitar à Companhia a realização de ofertas públicas de debêntures, nos termos dos artigos 11 e seguintes da Instrução Normativa da

CVM no. 400, de 29 de dezembro de 2003. O Programa terá o prazo máximo de dois anos, contados do seu arquivamento na CVM, e valor de até R$ 500.000. No âmbito do Programa a Companhia somente poderá emitir debêntures simples, não conversíveis em ações.

Na mesma reunião, o Conselho de Administração aprovou a realização da segunda emissão de debêntures da Companhia (a primeira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

Data de registro	30 de janeiro de 2008
Tipo de emissão	Não conversível em ações
Data de liquidação	6 de fevereiro de 2008
Data de vencimento	1o. de outubro de 2012
Condição de remuneração	Variação do CDI, acrescida de "spread" de 1,30% ao ano
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	R$ 10,00
Quantidade de títulos emitidos	15.000
Montante emitido	150.000

Os recursos captados foram destinados ao pré-pagamento de cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia datado de 31 de janeiro de 2008.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de janeiro de 2008 e re-ratificada em reunião ocorrida em 31 de janeiro de 2008, foi deliberada a terceira emissão de debêntures da Companhia (a segunda no âmbito do Programa) a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

Data de registro	20 de fevereiro de 2008
Tipo de emissão	Não conversível em ações
Data de liquidação	21 de fevereiro de 2008
Data de vencimento	15 de outubro de 2012
Condição de remuneração	Variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	R$ 10,00
Quantidade de títulos emitidos	10.000
Montante emitido	100.000

Há condições restritivas conforme definido no suplemento ao prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 20 de fevereiro de 2008.

Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R$ 1.791, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures. Do saldo a amortizar em 31 de dezembro de 2008, no montante de R$ 1.460, R$ 381 estão representados na rubrica "Demais contas a receber" no ativo circulante e R$ 1.079 na rubrica "Demais contas a receber", no realizável a longo prazo.

Quando computados os gastos com a emissão, a taxa média efetiva de juros em 2008 foi de 15% ao ano.

11 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas								
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda;								129
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.452						
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	332	1			166			
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.291	4.555					502	
City Projects Empreendimentos Ltda.	643	761			321	42		
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.301	6.317			774	789
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36	621			18	311		
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	208			73	104		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	25	35		1.044	12			540
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.		441	1.446			220	3.562	3.687
Parqueven Empreendimentos Ltda.	280							
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins		78						322
Ophicius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			3.900					
Monocerus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			154					
Dimeir	776	104				6		
	4.468	8.256	11.801	7.361	590	683	4.838	5.467
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4			4	4	129	
ABC T&K Participações S.A.	7	7			7	7		
Abrão Muszkat		191				191		
	11	202			11	202	129	
	4.479	8.458	11.801	7.361	601	885	4.967	5.467
Saldos apresentados no circulante			11.801	7.361			4.967	5.467
Saldos apresentados no não circulante	4.479	8.458			601	885		

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. O recebimento dos saldos deverá ocorrer de acordo com o fluxo de caixa dos correspondentes empreendimentos.

Os demais saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas decorrem do processo de consolidação proporcional das demonstrações financeiras.

(b) Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores. A remuneração paga e a pagar, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	2008	2007
Conselho de administração	147	40
Diretoria	9.423	4.496
	9.570	4.536

As cifras relativas a remuneração não incluem benefícios do plano de opção de compra de ações – “stock options”, detalhado na Nota 20.

12 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Em empreendimentos				
Duo Alto de Pinheiros	3.857	2.760	3.857	2.760
Granja Julieta			2.644	1.385
Particolare	3.129	2.601	3.129	2.601
Demais	48	62	(8)	(83)
	7.034	5.423	9.622	6.663
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	14	6	14	6
Brisa-BR Incorporações S.A.		(1.500)		(1.500)
Brisa Empreendimentos Ltda.	772		772	
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570	282	570	282
Melnick Even Incorporação e Construção Ltda.				
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.	26		26	
ARC Engenharia Ltda.	321		321	
Inmax Construções	400		400	
JCR Construção Civil Ltda.			2.154	1.839
	2.103	(1.212)	4.257	627
Em consórcios				
D.D.A Incorporações Ltda.				(1.042)
Crisol Empreendimentos Ltda.				(1.730)
Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.				(4.035)
Consórcio Roseira	3.373		3.373	
Consórcio Rossi			1.621	
Colinas do Morumbi			(7.184)	
Consórcio Cidade Jardim			1.880	
Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.				6.068
	3.373		(310)	(739)
	12.510	4.211	13.569	6.551
Saldo apresentado no ativo circulante	12.735	6.026	20.950	15.373
Saldo apresentado no passivo circulante	(225)	(1.815)	(7.381)	(8.822)
	12.510	4.211	13.569	6.551

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram 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 mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescido de juros de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa - BR Incorporações S.A. e com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre os quais não incidem encargos financeiros.

13 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	348	350	1.811	4.472
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada			(92.847)	(598)
Parcelas recebidas			113.417	1.203
Recebimentos em permuta por terrenos			78.729	24.941
			99.299	25.546
	348	350	101.110	30.018

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a				
Variação do CDI	4.658	10.000	4.658	10.000
Variação do INCC			18.343	29.933
Variação do INPC e juros de 8% ao ano			7.810	8.885
Variação do IGPM e juros de 10% ao ano			4.510	14.420
Variação do IGPM e juros de 12% ao ano	3.781	6.010	17.311	25.018
Demais			17.189	19.861
	8.439	16.010	69.821	108.117
Passivo circulante	(5.318)	(7.870)	(31.194)	(53.804)
Passivo não circulante	3.121	8.140	38.627	54.313

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
2009		8.140		39.980
2010	3.121		23.902	10.840
2011			3.584	2.555
2012 em diante			11.141	938
	3.121	8.140	38.627	54.313

Compromissos foram assumidos pela Companhia para compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a companhia, suas controladas ou parceiros sejam efetivados. Referidos compromissos totalizam R$ 229.821, dos quais R$ 204.351 referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 15.241 referem a participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

15 Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

16 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro real ou presumido, como a seguir indicadas:

		Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
(i)	Créditos a compensar - lucro real				
	Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	133.079	55.982	134.544	57.646
	Ágio a amortizar (Nota 16(d))	19.710	22.428	19.710	
	Exclusões e adições temporárias	(60.611)	1.950	(65.665)	1.957
(ii)	Obrigações a tributar - lucro real				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	12.565	13.706	17.618	26.124
(iii)	Obrigações a tributar - lucro presumido				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			649.188	324.578

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
No ativo circulante				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	2.421		2.421	
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	1.851	4.367	1.924	4.660
	4.272	4.367	4.345	4.660
No passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	2.421		4.967	
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			16.579	
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	1.851	4.367	1.023	8.882
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			3.416	9.997
	4.272	4.367	25.985	18.879
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			(21.640)	(14.219)
Encargo no resultado do exercício			(7.421)	(10.210)

Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável e (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação.

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

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Consolidado	
	2008	**2007**
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda		(3.758)
Contribuição social		(1.353)
		(5.111)
Lucro presumido		
Imposto de renda	(16.979)	(6.810)
Contribuição social	(9.169)	(3.677)
	(26.148)	(10.487)
Encargo no resultado do período	(26.148)	(15.598)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na (Nota 2(e)).

(c) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	Consolidado
	2008	**2007**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	97.735	22.868
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	83.037	23.307
	180.772	46.175
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	61.462	15.700
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	(31.597)	2.454
Outros	(3.717)	(2.556)
Encargo no resultado do período	26.148	15.598

(d) Demais

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda., que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data-base em 30 de setembro de 2006, estava representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial. A referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela Companhia que a incorporou, para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

17 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Está representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas (2007 - 140.572.502), sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R$ 757.262.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovado o desdobramento das 46.004.412 ações ordinárias em que se dividia o capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2006, na proporção de duas para cada ação ordinária existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de fevereiro de 2007, a Companhia foi autorizada a realizar oferta pública primária de sua emissão e sua adesão ao segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo, designado Novo Mercado.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de março de 2007, no contexto da oferta pública de ações, foi ratificado o aumento de capital para R$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias (aumento de capital de R$ 400.000). Também nesse ato, foi aprovado o preço de R$ 11,50 por ação, de acordo com o resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("procedimento de bookbuilding") e autorizada a diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à conclusão da oferta.

O capital social após a oferta passou a ser de R$ 499.666, tendo sido totalmente integralizado em 4 de abril de 2007.

As despesas relacionadas com a captação estão representadas substancialmente por comissões do coordenador da distribuição, totalizando R$ 22.784 no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, estando apresentadas na rubrica específica custos de transação, redutora do patrimônio líquido

Conforme previsto no prospecto de oferta pública de ações, em 2 de maio de 2007 foi exercida a opção do Lote Suplementar, correspondente a 5.217.391 ações ordinárias, totalizando R$ 60.000.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de maio de 2007 foi aprovada a emissão de 8.276.150 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas mediante a conversão da totalidade das 50 debêntures emitidas pela Companhia em 1o. de fevereiro

de 2007, no montante de R$ 47.588, as quais foram emitidas com as seguintes principais características:

Data de registro	2 de março de 2007
Tipo de emissão	Conversível em ações
Data de emissão	1o. de fevereiro de 2007
Data de vencimento	1o. de fevereiro de 2012
Condição de remuneração	Variação cambial (PTAX800) + 5,90% a.a.
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	1.000
Montante emitido	50.000
Quantidade de títulos emitidos	50

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de junho de 2007, foi deliberado o aumento do capital social em R$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1o. de abril de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opões de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R$ 750.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador foi firmado estabelecendo, entre outros, relações de voto nas Assembleias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R$ 2, mediante a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, em razão do exercício, por determinado beneficiário do primeiro lote de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovado em 29 de junho de 2007 (Nota 20).

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de outubro de 2008 foi aprovado o aumento do capital social, mediante a emissão de 37.500.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$ 4,00 por ação, totalizando R$ 150.000, fixado de acordo com o disposto no inciso III do § 1o. do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, com base na média da cotação de fechamento das ações da Companhia nos últimos 5 pregões da Bolsa de Valores de São Paulo anteriores a 19 de setembro de 2008, data em que a proposta do presente aumento de capital, aprovada em reunião do Conselho de Administração, foi divulgada ao mercado através de Fato Relevante, sendo garantido aos acionistas da Companhia na data de realização da AGE o direito de preferência na subscrição das novas ações. Consequentemente, o capital social após a integralização passou a ser de R$ 757.262, representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(b) Apropriação do lucro

De acordo com o Estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25 % são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2008 e de 2007 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2008	**2007**
Lucro líquido do exercício (*)	41.165	29.041
Constituição da reserva legal	(2.058)	(1.452)
Base de cálculo	39.107	27.589
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R$ 0,05 por ação	9.777	6.897
Dividendo suplementar - R$ 0,03 por ação	4.481	
Dividendo proposto pela administração - R$ 0,08 por ação	14.258	6.897

(*) Lucro líquido do exercício de 2007, original (antes dos efeitos dos ajustes da Lei no. 11.638/07 e da MP no. 449/08.

Conforme mencionado na Nota 6, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2008 totaliza R$ 1.668.813, dos quais R$ 834.400 correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a proposta dos órgãos da administração, nos termos do estatuto social e dos artigos 195 e 196 da Lei das Sociedades por Ações é a de transferir o lucro não distribuído para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

18 Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 1.810, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 46 (31 de dezembro de 2007 - R$ 1.062). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 4, totaliza R$ 537 (31 de dezembro de 2007 - R$ 708), sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas com contas a receber.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta; em:

. reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 4.963 (2007 - R$ 1.948), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível - R$ 3.361 (2007 - R$ 1.307) e perda remota - R$ 1.626 (2007 - R$ 602), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;

. execuções fiscais, no montante total de R$ 582, das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como: perda provável - R$ 534 e perda remota - R$ 42, nas contestações apresentadas pela companhia;

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 579, classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

19 Instrumentos financeiros

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As demonstrações financeiras consolidadas contemplam provisão no montante de R$ 534 (2007 - R$ 938), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

Considerado praticamente nulo em virtude da companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Nota 9, 10 e 14, respectivamente. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

(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

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 9. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (Compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), "swaps", contratos a termo, "hedge" ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

20 Plano de opção de compra de ações - "stock options"

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos funcionários da Companhia entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações, cujas diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pela Assembléia Geral de Acionistas realizada em 13 de fevereiro de 2007. Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de junho de 2007 e 14 de setembro 2007, foram aprovadas as outorgas dos 1o. e 2o. lotes, respectivamente, de opções de compra de ações a beneficiários administradores e empregados, observando o limite estatutário de 5% do total de ações do capital da companhia, que apresenta os seguintes termos e condições:

(a) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício foi de R$ 0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição.

(iii) Prazos e condições para exercício

. Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.

. A partir de 1o. de abril de 2008, 1o. de abril de 2009 e 1o. de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

Em 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao primeiro 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$ 5.228.

Em 1o. de abril de 2008, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias, sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$ 2.943.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data da integralização, totalizou R$ 1.103.

(b) Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício será de R$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (iii) a seguir.

(iii) Prazos e condições para exercício

A partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios serão:

. um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
. dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
. até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações.

Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

O valor de mercado de cada opção concedida é estimado na data da concessão usando o modelo "Black-Scholes" de precificação de opções. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

A Companhia reconheceu os montantes de R$ 5.098 em 2008 e R$ 10.791 em 2007, contabilizadas em despesas operacionais.

21 Plano de pensão

Em abril de 2008 a Companhia implantou um plano de previdência complementar na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL. Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

(a) UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;

(b) UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;

(c) PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R$ 132 no exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

22 Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

(a) Risco de engenharia - (i) básica - R$ 4.645.131 (31 de dezembro de 2007 - R$ 1.402.720), (ii) outras - R$ 228.832 (31 de dezembro de 2007 - R$ 107.674).

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Riscos diversos - R$ 2.766 (31 de dezembro de 2007 - R$ 375).

* * *

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

O 4º trimestre do ano de 2008 foi marcado por grandes alterações nos cenários mundial e nacional. Desde o inicio do referido trimestre a Even adotou uma política conservadora privilegiando o caixa e focando em lançamentos com maior segurança de comercialização.

Espelhando esta nova realidade, lançamos no 4T08 um total de 4 empreendimentos (3 em São Paulo e 1 em Porto Alegre), totalizando R$194,8 milhões em VGV (R$263,2 milhões total). Estes empreendimentos encontram-se com 46% do volume vendido até esta data.

No total do ano lançamos R$1,44 bilhões (R$1,77 bilhões total) distribuídos em 25 diferentes projetos e 7 cidades. O percentual de vendas atingido nestes lançamentos até o presente momento é de 54%. Nossa margem bruta ajustada manteve-se estável em relação aos 9M08, fechando o ano em 35.5%.

No tocante a financiamentos à produção contratamos um total de 28 novos projetos em 2008, que totalizam em VGV R$1.970 milhões (parcela Even). Atualmente a Even conta com 97% dos seus empreendimentos já lançados com financiamento à produção aprovados pelos Bancos. Adicionalmente já aprovamos junto aos principais bancos financiamentos à produção para empreendimentos a serem lançados no futuro, equivalente a R$798 milhões em VGV (parcela Even).

Com relação aos repasses, constatamos um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes, o que fez com que as taxas neste tipo de financiamento tenham caído em até 1p.p.. no último trimestre de 2008.

Na atividade de construção contamos atualmente com 52 canteiros de obra e estaremos com 55 canteiros ativos em julho de 2009, construindo simultaneamente 130 torres.

Concluímos com sucesso a operação de aumento de capital, com a entrada de R$150 milhões em nosso caixa realizada em novembro de 2008. Fechamos o ano com caixa de R$322 milhões.

Contamos com um estoque de R$ 1.526 milhões no final de 2008 espalhados em 60 diferentes empreendimentos. Deste estoque, o correspondente a 45% das unidades entrará em uma fase mais avançada em termos de visibilidade de obra ao longo dos 2º e 3º trimestres de 2009. Acreditamos que ter um estoque com obras avançadas e financiamento bancário assegurado, como é o nosso caso, passa a ser um grande diferencial de vendas no mercado atual. Exploraremos ainda neste relatório no item Desempenho Operacional o percentual vendido do nosso estoque que está totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade e também já garante na média o pagamento integral dos financiamentos à construção no momento da entrega dos empreendimentos.

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados, de acordo com as práticas utilizadas anteriormente às mudanças trazidas pela Lei nº 11.638. Os impactos das mudanças estão discutidas no item Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638.

	4T08[1]	4T07[2]	Var. (%)	12M08[3]	12M07[4]	Var. (%)
Dados Financeiros Consolidados						
Receita Líquida de Vendas e Serviços	222.532	152.174	46,2%	825.238	428.436	92,6%
Lucro Bruto	76.339	57.735	32,2%	283.628	166.404	70,4%
Margem Bruta Ajustada[6]	35,3%	37,9%	-2,6pp	35,5%	38,8%	-3,3pp
EBITDA Ajustado[5]	37.430	26.523	41,1%	128.828	78.081	65,0%
Margem EBITDA Ajustada[5]	16,8%	17,4%	-0,6pp	15,6%	18,2%	-2,6pp
Lucro Líquido Ajustado[5]	23.844	18.618	28,1%	79.722	52.857	50,8%
Margem Líq. Ajustada Antes Part. Minoritários[5]	12,4%	13,9%	-1,5pp	11,3%	13,8%	-2,6pp
Receita Líquida a Apropriar[7]	1.154.561	675.643	70,9%	1.154.561	675.643	70,9%
Lucro Bruto a Apropriar[7]	384.865	237.270	62,2%	384.865	237.270	62,2%
Margem dos Resultados a Apropriar[7]	33,3%	35,1%	-1,8pp	33,3%	35,1%	-1,8pp
Dívida Líquida[8]	242.812	20.197	1102,2%	242.812	20.197	1102,2%
Patrimônio Líquido	780.088	654.552	19,2%	780.088	654.552	19,2%
Ativos Totais	1.715.386	1.105.637	55,1%	1.715.386	1.105.637	55,1%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	4	12	-66,7%	25	28	-10,7%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)[9]	263.216	1.035.574	-74,6%	1.773.713	1.966.227	-9,8%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	194.778	1.035.574	-81,2%	1.435.128	1.757.753	-18,4%
Participação Even nos Lançamentos	74,0%	100,0%	-26,0pp	80,9%	89,4%	-8,5pp
Número de Unidades Lançadas	553	2.342	-76,4%	4.233	4.138	2,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	62.495	346.283	-82,0%	531.328	640.607	-17,1%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	4.212	2.991	40,8%	3.338	3.069	8,8%
Preço Médio Unidade Lançada (R$/Unidade)	352	442	-20,3%	339	425	-20,2%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%)[10]	192.954	605.791	-68,1%	1.336.137	1.038.908	28,6%
Vendas Contratadas (% Even)	144.157	527.136	-72,7%	1.126.227	790.884	42,4%
Participação Even nas Vendas Contratadas	74,7%	87,0%	-12,3pp	84,3%	76,1%	8,2pp
Número de Unidades Vendidas	453	903	-49,8%	3.051	2.436	25,2%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	47.898	338.496	-85,8%	361.047	338.496	6,7%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	4.028	1.790	125,1%	3.701	3.069	20,6%
Preço Médio Unidade Vendida (R$/Unidade)	318	584	-45,5%	369	325	13,7%

[1] Quarto trimestre de 2008.
[2] Quarto trimestre de 2007.
[3] Janeiro a dezembro de 2008.
[4] Janeiro a dezembro de 2007.
[5] Deduzidos os gastos incorridos com abertura de capital.
[6] Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo relativos a dívidas tomadas pela Controladora
[7] Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2008.
[8] Soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.
[9] Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
[10] Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Desempenho Setorial

O ambiente econômico-operacional de 2008 foi marcado por dois momentos muito distintos. Nos três primeiros trimestres de 2008, antes da deflagração da crise financeira mundial, o produto interno bruto brasileiro (PIB) registrou crescimento robusto - acima de 6% - em relação ao mesmo período de 2007, resultando em um ambiente de tranqüilidade: atividade econômica em constante ascensão, oferta de crédito abundante, taxas de desemprego decrescentes e o Brasil alavancava a condição de grau de investimento (investment grade), segundo diversas agências de rating. Fatores esses que aceleram muito a atividade econômica, com destaque para o forte desempenho da indústria automobilística e da construção civil, esta última atingindo números de lançamentos e vendas maiores do que os vistos no ano anterior.

Impactada pela redução de crédito no mercado financeiro nacional, a atividade econômica registrou forte desaquecimento no último trimestre de 2008, tanto no setor industrial quanto no comercial, refletindo também nos diversos segmentos de serviços.

Apesar dos dados macroeconômicos citados, segundo o Secovi, o mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo teve no ano de 2008, vendas totais de 32.847 unidades, índice que comparado ao mesmo período de 2007 teve um redução de 10% nas vendas. O VSO de dez/08 ficou em 7,7% e no ano de 2008 ficou na média em 13,8%.

Ao considerar somente o quarto trimestre de 2008, foram lançados na Região Metropolitana de São Paulo empreendimentos equivalentes à R$ 5,1 bilhões, segundo dados da Embraesp.

Financiamentos à produção

Contratamos no 4T08 um total de 6 empreendimentos equivalentes a R$ 201 milhões (parte Even R$ 195 milhões) e no ano de 2008 um total de 28 empreendimentos ou R$ 825 milhões (parte Even R$ 678 milhões). Esses valores traduzidos para VGV (parte Even) equivalem à R$ 567 milhões e R$ 1.970 milhões, respectivamente.
Em 2009 já aprovamos mais 6 novos contratos que somam R$ 116 milhões (parte Even R$ 100 milhões); esses valores traduzidos para VGV significam R$ 380 milhões e R$ 245 milhões, respectivamente.
Possuímos hoje 11 projetos a serem lançados futuramente com financiamentos já aprovados que totalizam R$ 798.562 milhões em VGV com os seguintes bancos: Santander / Real, Itaú / Unibanco, Bradesco e HSBC.
A taxa de juros destes financiamentos sofreu leve alta, retornando a patamares de 2007. Prazos e percentual do custo de construção financiado permanecem inalterados.

Repasses

Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p..

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Os principais bancos envolvidos nas operações de repasses são: Itaú / Unibanco, Santander / Real, Bradesco, CEF e HSBC. As taxas têm se mantido estáveis ou cadentes e os bancos têm honrado com os termos previamente acordados.

Distratos e Inadimplência

Nossas vendas são sempre informadas líquidas de distratos e comissão. Não observamos aumento de distratos na nossa carteira. Igualmente, nossa inadimplência permanece baixa e estável.

A política da Even é monitorar de perto o comportamento de pagamento dos nossos clientes, desligando rapidamente eventuais problemas, de forma a permanecermos com uma carteira adimplente e com alta taxa de sucesso no momento do repasse.

Construção

A Even atualmente conta com 52 canteiros de obra e estaremos com 55 canteiros ativos em julho de 2009, construindo simultaneamente 130 torres. No ano de 2008 entregamos 4 empreendimentos e em 2009 já entregamos outros 2.

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 4T08 lançamos 4 novos empreendimentos, (3 na Grande São Paulo e 1 em Porto Alegre), totalizando R$ 263,2 milhões em VGV lançado (R$ 194,8 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).
A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

VGV Lançado 4T08

Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Part. Even
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	dez/08	39.704	10.429	36	50%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª Fase)	Grande São Paulo	out/08	99.070	30.810	168	100%
Montemagno (2ª Fase)	Grande São Paulo	nov/08	27.270	8.021	72	100%
E-Office Design Berrini	Grande São Paulo	nov/08	97.172	13.235	277	50%
			263.216	**62.495**	**553**	**74%**

No 12M08 lançamos 25 novos empreendimentos, (19 na Grande São Paulo, 2 no interior de São Paulo, 1 no Rio de Janeiro, 2 em Belo Horizonte e 1 em Porto Alegre), totalizando R$ 1.773,7 milhões em VGV lançado (R$ 1.435,1 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia).
A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

VGV Lançado 12M08

Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R$ mil)	Área Útil (m²)	Unidades	Part. Even
Sophistic	Grande São Paulo	mar/08	162.116	32.790	81	100,0%
Weekend	Rio de Janeiro	mar/08	55.867	22.079	336	100,0%
L'Essence - Aumento de participação	Interior de São Paulo	mar/08	55.340	44.669	208	100,0%
Magnifique	Grande São Paulo	jun/08	63.783	11.120	28	100,0%
Club Park Butantã	Grande São Paulo	mai/08	170.972	57.949	400	100,0%
Plaza Mayor Ipiranga	Grande São Paulo	mai/08	141.958	41.080	222	100,0%
Double	Grande São Paulo	mai/08	74.655	15.727	52	100,0%
Open Jardim das Orquídeas	Interior de São Paulo	jun/08	14.478	8.644	136	85,0%
Icon (Belo Horizonte)	Belo Horizonte	jun/08	71.130	18.747	391	85,0%
Vida Viva Golf Club	Grande São Paulo	jun/08	36.807	11.873	112	100,0%
Paulistano	Grande São Paulo	jun/08	252.918	74.647	474	30,0%
Guarulhos Central Office	Grande São Paulo	jun/08	63.728	16.771	353	50,0%
Everyday Residencial Club	Grande São Paulo	jun/08	28.237	16.291	114	50,0%
Vida Viva Vila Guilherme	Grande São Paulo	ago/08	30.492	9.263	76	100,0%
Pleno Santa Cruz	Grande São Paulo	set/08	58.539	16.286	111	100,0%
Timing	Grande São Paulo	set/08	31.278	9.066	76	100,0%
Vida Viva Jardim Itália	Grande São Paulo	set/08	32.510	10.207	96	100,0%
Cinecittá	Belo Horizonte	set/08	44.940	13.605	84	85,0%
Incontro	Grande São Paulo	set/08	63.966	19.138	144	80,0%
Montemagno	Grande São Paulo	set/08	27.291	8.021	72	100,0%
Everyday Residencial Club - Fase 2	Grande São Paulo	set/08	29.492	10.860	114	50,0%
Arte Luxury Home Resort	Porto Alegre	dez/08	39.704	10.429	36	50%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª Fase)	Grande São Paulo	out/08	99.070	30.810	168	100%
Montemagno (2ª Fase)	Grande São Paulo	nov/08	27.270	8.021	72	100%
E-Office Design Berrini	Grande São Paulo	nov/08	97.172	13.235	277	50%
			1.773.713	**531.328**	**4.233**	**80,9%**

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Do VGV total lançado no trimestre, 65% relacionaram-se ao segmento de média renda. Os empreendimentos voltados aos públicos de comercial e alta renda tiveram participação de 35% no VGV lançado. As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento:

VGV Lançado 4T08

Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Alto	39.704	19.852	10.429	36	10%
Médio	27.270	27.270	8.021	72	14%
Médio-Alto	99.070	99.070	30.810	168	51%
Comercial	97.172	48.586	13.235	277	25%
	263.216	194.778	62.495	553	100%

A tabela abaixo identifica os lançamentos do ano por segmento:

VGV Lançado 12M8

Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Acessível	14.478	12.306	8.644	136	1%
Emergente	157.538	128.673	58.494	512	9%
Médio	677.174	480.597	206.733	1.433	33%
Médio-Alto	296.368	296.368	116.559	598	21%
Alto	396.125	376.273	92.145	533	26%
Comercial	232.030	140.911	48.753	1.021	10%
	1.773.713	1.435.128	531.328	4.233	100%

O empreendimento L'Essence, em Sorocaba, no interior de São Paulo, foi lançado no 3º trimestre de 2007 e em sua totalidade possuía 4 torres das quais apenas 3 foram oficialmente lançadas, atingiu 46% de vendas (das unidades disponíveis). O VGV da segunda fase é de R$ 23,6 milhões.
O empreendimento Grand Club, em São José dos Campos, no interior de São Paulo, foi lançado no 4º trimestre de 2007 e em sua totalidade possuía 6 torres das quais apenas 4 foram oficialmente lançadas, atingiu 39% de vendas (das unidades disponíveis). O VGV da segunda fase é de R$ 65,2 milhões.

As segundas fases de ambos os empreendimentos não foram colocadas a venda. Esperávamos abrir a 2ª fase destes empreendimentos em 2008. Isto não ocorreu e como ambos são faseáveis tanto física quanto juridicamente, estamos retificando o volume de lançamentos do ano de 2007 de R$ 1.846 milhões para R$ 1.758 milhões.

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Comercialização

O total de vendas contratadas no trimestre somou R$ 193 milhões (R$ 144 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas), sendo 41% oriundo de lançamentos do trimestre e 59% de remanescentes (parte Even). As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do trimestre, por segmento de produto:

4T08

Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Acessível	350	298	112	2	0%
Emergente	19.338	16.932	5.848	37	12%
Médio	54.690	47.418	15.575	125	33%
Médio-Alto	30.754	25.708	10.757	69	18%
Alto	32.409	25.254	7.936	34	18%
Comercial	55.413	28.547	7.670	186	20%
	192.954	144.157	47.898	453	100%

12M08

Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Acessível	7.852	6.674	3.775	74	1%
Emergente	136.616	124.029	45.121	382	11%
Médio	458.513	369.920	141.558	986	33%
Médio-Alto	238.878	212.744	63.608	398	19%
Alto	351.206	327.541	84.639	503	29%
Comercial	143.072	85.319	22.346	708	8%
	1.336.137	1.126.227	361.047	3.051	100%

A abertura da comercialização por ano de lançamento do produto pode ser verificada nas tabelas abaixo:

4T08

Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Até 2004	2.865	430	1.031	4	0%
2005	804	240	571	4	0%
2006	13.484	14.369	4.174	42	10%
2007	41.743	40.191	11.990	65	28%
2008	134.058	88.927	30.132	338	62%
	192.954	144.157	47.898	453	100%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

12M08

Segmento	Vendas - Total (R$ milhares)	Vendas - Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	% Even
Até 2004	32.605	6.922	9.976	43	1%
2005	15.017	5.514	3.622	67	0%
2006	63.019	45.734	14.848	106	4%
2007	384.094	386.586	118.388	907	34%
2008	841.402	681.471	214.213	1.928	61%
	1.336.137	1.126.227	361.047	3.051	100%

Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 12M08, foram comercializados R$ 1.336,1 milhões de produtos imobiliários (R$ 1.126,2 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 12M08 superou em 42,4% o total comercializado de R$ 790,9 milhões no mesmo período de 2007 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).

Em 31 de dezembro de 2008, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam, na parcela Even, R$1.526,2 milhões em valor potencial total de vendas (R$1.773,9 se considerada a parcela total). As participações utilizadas na consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados. A tabela abaixo apresenta a abertura do valor potencial de vendas do estoque, por ano de lançamento:

Ano	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Unidades
Até 2004	6.825	1.024	8
2005	5.669	3.194	15
2006	79.796	62.851	163
2007	913.343	837.164	1.812
2008	768.237	621.949	1.754
Total	1.773.870	1.526.182	3.752

Uma outra forma de analisar o nosso estoque é separando pelo ano de previsão de entrega. Esta análise está ilustrada na tabela abaixo:

Ano de Previsão de Entrega	% Vendido	Estoque à valor de mercado	% do Estoque
Unidades já entregues	98%	4.083	0%
2009	84%	91.208	6%
2010	57%	857.254	56%
2011	55%	518.567	34%
2012	48%	55.070	4%
Total		1.526.182	100%

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Esclarecendo melhor a tabela acima, percebemos que a Even tem um estoque de unidades não vendidas bastante recente. Exemplificando, temos apenas R$ 4 milhões de unidades entregues e não vendidas. Apenas 6% do nosso estoque ficará pronto do ano de 2009, ou seja, 94% do nosso estoque será entregue de 2010 a 2012. Outro ponto bastante importante é o percentual vendido de empreendimentos lançados em cada safra, totalmente em linha com nossos estudos de viabilidade.

Dos empreendimentos que serão entregues em 2009, estamos com 84% vendidos, dos que serão entregues em 2010, 57% e 2011 com 55% vendidos.

Presentemente, itens com evolução de obra e financiamento do projeto passam a ser relevantes como critério de aquisição de unidades lançadas.

Do total do estoque da Even, grande parte dos produtos encontram-se na fase em que o stand de vendas e o apartamento modelo decorado já foram removidos para o início da obra, porém a obra ainda estava na fase de fundação e construção dos subsolos, fase esta que não atraí a atenção de potenciais compradores. Para efeito da nossa análise, estaremos chamando esta fase inicial de obra – até o 5º pavimento tipo – de “hiato”.

A tabela abaixo analisa esta safra de empreendimentos que totalizam em 31/12/2008 o montante de R$ 1.526 milhões em estoque a valor de mercado, de forma que podemos ver em que fase da obra se encontram.

	VGV do Estoque (R$ mil)	% do Estoque
Obras não iniciadas	388.930	25%
Obras visíveis – 1T09	5.214	0%
Obras visíveis – 2T09	432.535	28%
Obras visíveis – 3T09	235.954	16%
Obras visíveis atualmente	463.549	30%
TOTAL	**1.526.182**	**100%**

Assim percebemos que neste próximo trimestre teremos R$ 433 milhões (28% do nosso estoque) de produtos que entram em uma fase mais forte de comercialização. Achamos que ter um estoque bem localizado, com obra iniciada além da placa do agente financeiro, será um grande diferencial para comercializarmos unidades em um mercado como este.

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 33,7%, se assumidos, além dos custos totais das unidades em estoque (excluindo-se o custo a incorrer das unidades não lançadas de empreendimentos faseados), o impacto de uma taxa média de comercialização paga à empresa imobiliária de 5,0%. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2008.

Recebíveis Contratados

Do total de recebíveis de R$ 1.872,9 milhões, (contas a receber apropriado + contas a receber a apropriar no balanço) R$ 435,3 milhões serão recebidos durante o período de construção dos empreendimentos de acordo com o cronograma abaixo:

Ano	Valor (R$ milhões)
2009	274,1
2010	111,1
2011	49,9
2012	0,2
TOTAL	**435,3**

A parcela de R$ 1.437,6 milhões transformar-se-á em recebíveis de unidades concluídas de acordo com o seguinte cronograma:

Ano	Valor (R$ milhões)
2009	483,5
2010	590,6
2011	348,3
2012	15,2
TOTAL	**1.437,6**

Terrenos

A Even sempre trabalhou com o conceito de *High Turn Over*, ou seja, estratégia de alto giro, procurando minimizar o tempo entre aquisição do terreno e o lançamento do produto. Focamos nossa estratégia no Core Business da empresa e não privilegiando a especulação imobiliária. Todos os nossos estudos de viabilidade levam em consideração o custo de capital (custo de dinheiro no tempo).
Estamos em posição de liderança nos mercados de São Paulo e Minas Gerais e estamos estrategicamente focados no Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. Decidimos, portanto excluir do nosso Land Bank os terrenos que estavam fora deste foco de atuação. Este movimento não gerou nenhum ônus financeiro para a Companhia, uma vez que todos eram no formato de permutas sem nenhum desembolso realizado, sem garantias reais ou fianças, e tão pouco passíveis de multas. O total dos terrenos excluídos é de R$ 509 milhões, resultando em um Land Bank de R$ 3.997,7 milhões (R$ 2.764,0 milhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado). Não adquirimos novos terrenos no 4T08.
Os terrenos totalizam 785.498 m² de área e representam potencial para 56 lançamentos dentro dos próximos 24 meses. A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 13 de março de 2009:

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Alonso Calhamares	Grande São Paulo	nov-08	2.926	15.462	54	78.081	78.081
Arruda Alvim	Grande São Paulo	mar-08	3.762	7.888	150	51.273	51.273
Atrium 1	Minas Gerais	jul-07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
AV da Ligação I	Minas Gerais	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação II	Minas Gerais	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação III	Minas Gerais	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
Cabral	Sul	mai-08	5.203	8.345	56	32.026	16.013
Campo Grande	Rio de Janeiro	mai-08	14.900	10.613	176	28.003	28.003
Cinecittá (2ª fase)	Minas Gerais	jul-07	6.250	13.605	108	44.215	37.583
Paulistano (2ª fase)	Grande São Paulo	jan-07	47.778	48.805	290	165.362	49.609
Paulistano (3ª fase)	Grande São Paulo	jan-07	34.769	35.517	213	120.339	36.102
Coliseu (1ª fase)	Nordeste	jan-08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Coliseu (2ª fase)	Nordeste	jan-08	9.319	31.394	106	62.003	62.003
Conde de Irajá	Grande São Paulo	nov-08	2.448	6.946	27	37.824	37.824
EPO	Minas Gerais	jul-07	9.000	27.624	81	98.982	84.134
Filipinas	Grande São Paulo	ago-07	3.850	14.602	49	68.260	68.260
Gastão Vidigal	Grande São Paulo	ago-07	13.524	39.432	539	151.281	75.640
Genesis	Sul	out-07	68.000	234.939	309	100.837	12.605
Green (1ª fase)	Rio de Janeiro	jul-07	21.765	38.545	114	76.133	38.067
Green (2ª fase)	Rio de Janeiro	jul-07	21.765	38.545	76	50.756	25.378
Guacá	Grande São Paulo	mai-08	1.960	9.426	76	30.624	30.624
Honoré	Sul	out-07	1.337	3.582	14	13.635	6.818
Jorge Americano II	Grande São Paulo	abr-08	4.316	15.878	44	76.858	76.858
Le Parc II	Goiás	jul-07	2.269	12.617	50	45.538	22.769
Lima e Silva	Sul	out-07	4.474	14.425	207	49.398	24.699
(Vila Castela II)	Minas Gerais	jul-07	8.000	33.280	192	130.740	111.129
Montemagno (3ª Fase)	Grande São Paulo	fev-07	2.545	8.021	72	27.270	27.270
Monterosso	Minas Gerais	mai-07	12.405	13.027	64	43.732	43.732
Muniz Aragão I	Rio de Janeiro	jun-08	10.330	14.934	375	52.729	26.365
Muniz Aragão II	Rio de Janeiro	jun-08	10.330	14.934	236	32.537	16.268
Muniz Aragão III	Rio de Janeiro	jun-08	10.330	14.934	212	29.818	14.909
Open Vila Prudente	Grande São Paulo	mar-07	8.643	12.821	211	32.058	32.058
Open Center Norte	Grande São Paulo	mai-08	5.209	10.284	156	26.623	22.629
Open Guarulhos - (1ª fase)	Grande São Paulo	ago-07	6.426	10.238	176	23.047	23.047
Open Guarulhos - (2ª fase)	Grande São Paulo	ago-07	6.426	10.238	177	22.881	22.881
Open Jardim das Orquídeas (2ª fase)	Interior de São Paulo	out-07	10.028	17.288	137	14.522	14.522
Open Vila Ema	Grande São Paulo	mai-08	8.619	16.955	295	41.539	41.539
(Vila Castela III)	Minas Gerais	out-07	5.500	12.383	184	53.625	22.790
Rio Vermelho	Nordeste	mai-08	3.893	17.376	100	67.349	57.247
Riverside Plaza (1ª fase)	Grande São Paulo	dez-05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Riverside Plaza (2ª fase)	Grande São Paulo	dez-05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Roseira I	Interior de São Paulo	dez-07	40.726	32.371	514	72.538	30.709
Roseira II	Interior de São Paulo	dez-07	81.451	63.496	1.074	146.663	62.090
Roseira III	Interior de São Paulo	dez-07	67.876	58.742	1.040	139.896	59.225
Sabesp	Grande São Paulo	jul-08	2.972	15.739	44	102.304	102.304
Saturnino	Sul	abr-08	28.201	43.578	674	113.346	56.673
Sorocaba II (1ª fase)	Interior de São Paulo	nov-07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Sorocaba II (2ª fase)	Interior de São Paulo	nov-07	12.760	36.970	152	49.910	49.910
Teixeira Soares	Sul	abr-08	1.404	5.464	14	20.341	10.170
Tindiba	Rio de Janeiro	abr-08	9.430	20.297	294	49.132	49.132
Vale do Sereno	Minas Gerais	mar-08	38.846	86.900	484	278.415	236.652
Vida Viva Atlântica	Grande São Paulo	fev-08	4.573	16.702	166	47.184	47.184
Vida Viva Guarulhos (3ª Fase)	Grande São Paulo	fev-07	2.390	10.860	114	29.492	14.746

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Região	Data de Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
Vida Viva Santo André (1ª Fase)	Grande São Paulo	jun-07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Vida Viva Santo André (2ª Fase)	Grande São Paulo	jun-07	8.487	27.426	414	80.926	40.463
Voluntários	Grande São Paulo	mai-08	2.720	10.419	52	50.009	50.009
			785.498	**1.516.536**	**11.545**	**3.997.678**	**2.763.927**

As tabelas abaixo fornecem a abertura dos terrenos negociados por segmento de mercado e por localização:

Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	Permuta (R$ milhares)		VGV Esperado (R$ milhares)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	Even
Acessível	14	290.724	308.145	5.073	19.480	9.059	711.986	443.377	16%
Emergente	6	56.612	140.417	1.989	9.940	4.970	401.272	224.228	8%
Médio	13	199.223	408.193	2.582	72.544	58.024	1.162.306	797.343	29%
Médio-Alto	12	125.926	272.005	1.148	118.407	100.646	898.603	722.226	26%
Alto	5	18.983	68.010	207	34.209	25.085	287.897	256.061	9%
Alto-Luxo	1	2.972	15.739	44	-	-	102.304	102.304	4%
Comercial	4	23.058	69.088	193	12.615	10.723	332.473	205.783	7%
Loteamento	1	68.000	234.939	309	33.787	4.223	100.837	12.605	1%
Total	**56**	**785.498**	**1.516.536**	**11.545**	**300.982**	**212.730**	**3.997.678**	**2.763.927**	**100%**

Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²)		Unidades	Permuta (R$ milhares)		VGV Esperado (R$ milhares)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	Total	Even	Even
Grande São Paulo	23	197.126	421.917	3.761	-	-	1.585.615	1.089.590	39%
Interior de São Paulo	6	225.601	245.837	3.069	8.880	3.760	473.439	266.366	10%
Rio de Janeiro	7	98.850	152.802	1.483	10.600	5.300	319.108	198.122	7%
Goiás	1	2.269	12.617	50	1.452	726	45.538	22.769	1%
Minas Gerais	10	130.502	292.866	1.596	215.971	183.576	1.053.040	878.849	32%
Nordeste	3	22.531	80.164	312	-	-	191.355	181.253	7%
Sul	6	108.619	310.333	1.274	64.079	19.368	329.583	126.978	5%
Total	**56**	**785.498**	**1.516.536**	**11.545**	**300.982**	**212.730**	**3.997.678**	**2.763.927**	**100%**

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita de Vendas e Serviços

No quarto trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2008, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 233,2 milhões, o que representou um aumento de R$ 74,0 milhões (47%) em relação à receita bruta operacional do mesmo período do ano anterior. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R$ 220,0 milhões no 4T08, um aumento de R$ 68,2 milhões (45%) em relação ao 4T07.
O quadro abaixo apresenta a evolução das receitas contabilizadas nos períodos, agrupadas por ano de lançamento:

4T08

Ano de Lançamento	Receita Reconhecida (R$ milhares)	%
2004	448	0%
2005	3.353	2%
2006	83.970	38%
2007	91.116	41%
2008	41.133	19%

12M08

Ano de Lançamento	Receita Reconhecida (R$ milhares)	%
2003	280	0%
2004	8.029	1%
2005	44.873	5%
2006	277.087	33%
2007	304.205	36%
2008	200.657	24%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 12M08:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08
Icon (São Paulo)	2T03	50%	98%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	76%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	83%	97%	100%	100%
Window	4T04	50%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	85%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50%	100%	100%	98%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50%	96%	100%	83%	99%
Club Park Santana	4T05	50%	99%	100%	87%	100%
Duo	4T05	25%	98%	99%	80%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	89%	95%	95%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	83%	99%
Reserva do Bosque	2T06	50%	63%	73%	42%	97%
Campo Belíssimo	3T06	70%	85%	89%	52%	84%
Wingfield	3T06	100%	91%	100%	73%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	50%	66%	41%	87%
Iluminatto	4T06	100%	100%	98%	46%	90%
Inspiratto	4T06	100%	91%	97%	50%	84%
Particolare	4T06	15%	88%	97%	44%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	96%	99%	29%	69%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	73%	79%	36%	89%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	81%	90%	29%	75%
Especiale	1T07	100%	51%	65%	46%	70%
Le Parc	1T07	50%	87%	94%	17%	41%
Tendence	1T07	50%	68%	86%	14%	58%
Verte	1T07	100%	94%	98%	30%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	77%	84%	29%	67%
Concetto	2T07	100%	98%	100%	38%	81%
In Cittá	2T07	100%	54%	66%	42%	74%
The Gift	2T07	50%	40%	46%	32%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	30%	56%	19%	54%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	75%	83%	18%	61%
Arts	3T07	100%	32%	75%	51%	68%
Breeze Santana	3T07	100%	76%	91%	31%	49%
Gabrielle	3T07	100%	29%	65%	40%	54%
L'essence	3T07	50%	34%	46%	20%	29%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	38%	57%	25%	38%
Vitá Araguaia	3T07	100%	37%	42%	12%	19%
Du Champ	4T07	100%	16%	51%	39%	45%
Grand Club	4T07	100%	13%	39%	11%	21%
Villagio Monteciello	4T07	100%	23%	49%	23%	33%
Terrazza Mooca	4T07	100%	20%	47%	20%	32%
Veranda Mooca	4T07	100%	25%	64%	29%	42%
Nouveaux	4T07	100%	38%	80%	27%	36%
Signature	4T07	100%	5%	47%	43%	50%
Up Life	4T07	100%	10%	25%	24%	30%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	25%	45%	18%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	27%	49%	18%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	24%	43%	21%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	27%	64%	23%	36%
Magnifique	1T08	100%		17%		45%
Sophistic	1T08	100%		76%		42%
Weekend	1T08	100%		46%		15%
Club Park Butantã	2T08	100%		69%		22%
Double	2T08	100%		51%		44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%		59%		26%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100%		55%		8%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%		55%		14%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08					
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%		44%		23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%		61%		24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%		45%		22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%		58%		27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%		70%		19%
Montemagno (1ª Fase)	3T08	100%		55%		21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%		53%		26%
Timing	3T08	100%		50%		18%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%		34%		18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%		71%		22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª Fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22%		24%

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Abaixo, a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T08:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/09/08	31/12/08	30/09/08	31/12/08
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	95%	97%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	93%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50%	98%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	100%	99%
Club Park Santana	4T05	50%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	99%	99%	100%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	95%	95%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	97%	99%
Reserva do Bosque	2T06	50%	75%	73%	80%	97%
Campo Belíssimo	3T06	70%	88%	89%	73%	84%
Wingfield	3T06	100%	98%	100%	99%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	52%	66%	81%	87%
Iluminatto	4T06	100%	98%	98%	78%	90%
Inspiratto	4T06	100%	100%	97%	75%	84%
Particolare	4T06	15%	97%	97%	65%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	99%	58%	69%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	76%	79%	77%	89%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	88%	90%	63%	75%
Especiale	1T07	100%	60%	65%	60%	70%
Le Parc	1T07	50%	90%	94%	33%	41%
Tendence	1T07	50%	84%	86%	47%	58%
Verte	1T07	100%	96%	98%	70%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	82%	84%	54%	67%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	70%	81%
In Cittá	2T07	100%	59%	66%	63%	74%
The Gift	2T07	50%	47%	46%	45%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	51%	56%	38%	54%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	78%	83%	48%	61%
Arts	3T07	100%	75%	75%	60%	68%
Breeze Santana	3T07	100%	91%	91%	43%	49%
Gabrielle	3T07	100%	62%	65%	48%	54%
L'essence	3T07	100%	34%	46%	18%	29%
Spazio Dell´Acqua	3T07	100%	53%	57%	33%	38%
Vitá Araguaia	3T07	100%	42%	42%	18%	19%
Du Champ	4T07	100%	50%	51%	42%	45%
Grand Club	4T07	100%	25%	39%	15%	21%
Villagio Monteciello	4T07	100%	47%	49%	26%	33%
Terrazza Mooca	4T07	100%	47%	47%	25%	32%
Veranda Mooca	4T07	100%	62%	64%	36%	42%
Nouveaux	4T07	100%	82%	80%	31%	36%
Signature	4T07	100%	47%	47%	45%	50%
Up Life	4T07	100%	20%	25%	26%	30%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	43%	45%	25%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	49%	49%	23%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	40%	43%	30%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	57%	64%	29%	36%
Magnifique	1T08	100%	17%	17%	40%	45%
Sophistic	1T08	100%	73%	76%	40%	42%
Weekend	1T08	100%	42%	46%	15%	15%
Club Park Butantã	2T08	100%	68%	69%	21%	22%
Double	2T08	100%	51%	51%	38%	44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	47%	59%	21%	26%
Open Jardim das Orquídeas (1ª Fase)	2T08	100%	54%	55%	7%	8%
Open Jardim das Orquídeas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%	51%	55%	13%	14%

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			30/09/08	31/12/08	30/09/08	31/12/08
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08					
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%	41%	44%	25%	23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%	57%	61%	24%	24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	42%	45%	21%	22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	44%	58%	22%	27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%	67%	70%	19%	19%
Montemagno (1ª Fase)	3T08	100%	53%	55%	19%	21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	48%	53%	23%	26%
Timing	3T08	100%	29%	50%	17%	18%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	29%	34%	18%	18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	65%	71%	20%	22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª Fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22%		24%

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$ 10,7 milhões no 4T08, um aumento de R$ 3,7 milhões (52%) em comparação a igual período de 2007. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,6% sobre a receita bruta operacional, superior aos 4,4% reconhecidos no quarto trimestre de 2007.
Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$ 222,5 milhões no 4T08, aumentando R$ 70,3 milhões (46%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2007.

Lucro Bruto

A margem bruta da empresa no quarto trimestre de 2008 atingiu 34,3%, uma redução em comparação ao mesmo período de 2007 (cuja margem bruta foi de 37,9%).
Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo relativos a dívidas tomadas pela Controladora, chegamos a uma margem bruta ajustada de 35,3% no 4T08 e 35,5% no 12M08.
O lucro bruto atingiu R$ 76,3 milhões no trimestre encerrado em 31 de Dezembro de 2008, aumentando R$ 18,6 milhões (32%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2007.

Resultados Operacionais

As despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T08 as despesas comerciais atingiram R$ 19,0 milhões, uma redução de R$ 1,6 milhões (-8%) em relação à igual período do ano anterior.
As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 20,2 milhões no quarto trimestre de 2008, contra R$ 12,5 milhões no quarto trimestre de 2007. Esse aumento explica-se pelo maior tamanho da operação da empresa, que buscou preparar sua estrutura de apoio para o forte crescimento que se projeta para os anos seguintes.
O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$ 0,4 milhões mantendo-se constante no quarto trimestre de 2008 em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2007.
O lucro operacional do quarto trimestre de 2008 foi de R$ 36,8 milhões, R$ 12,6 milhões superior ao resultado operacional do quarto trimestre de 2007.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$ 8,6 milhões no quarto trimestre de 2008, uma variação de R$ 4,9 milhões em comparação ao quarto trimestre de 2007. Esta variação decorre do aumento da receita apurados no quarto trimestre de 2008, visto que a parcela substancial dos encargos de IRPJ e CSLL é calculada com base na receita, pela sistemática do Lucro Presumido.

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2008 apresentou lucro líquido de R$ 23,8 milhões, o que representou um acréscimo de R$ 5,3 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2007.

EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2008 foi de R$ 37,4 milhões, um incremento de R$ 10,9 milhões (41%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2007. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 16,8% no ano de 2008, em comparação aos 18,2% apurados no ano de 2007. A queda na margem EBITDA deve-se ao aumento do volume das operações da empresa, com conseqüente impacto nas despesas gerais e administrativas. O aumento nessas despesas não foi diluído pelo crescimento da receita de comercialização de unidades, defasada no tempo em virtude da metodologia de apropriação de resultados (evolução financeira do custo).

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre e para os doze meses dos anos de 2008 e 2007:

	4T08	4T07	Var. (%)	12M08	12M07	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	**36.298**	**24.809**	**46,3%**	**118.992**	**52.641**	**126,0%**
(+) Despesas Financeiras Líquidas	398	360	10,6%	7.565	(393)	-2024,9%
(+) Depreciação e Amortização	734	1.221	-39,9%	2.271	3.049	-25,5%
EBITDA	**37.430**	**26.390**	**41,8%**	**128.828**	**55.297**	**133,0%**
(-) Despesas com Oferta Pública	0	133		0	22.784	-100,0%
EBITDA Ajustado	**37.430**	**26.523**	**41,1%**	**128.828**	**78.081**	**65,0%**

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638.

Ativo	Dez/2008	Dez/2007	Passivo e patrimônio líquido	Dez/2008	Dez/2007
Circulante			**Circulante**		
Disponibilidades	262.179	182.428	Empréstimos e financiamentos	84.042	24.139
Valores Caucionados	59.952		Fornecedores	34.114	25.567
Contas a receber	534.686	230.244	Contas a pagar por aquisição de imóveis	40.971	53.804
Imóveis a comercializar	458.045	462.961	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.381	8.822
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.950	15.373	Adiantamentos de clientes	28.053	1.052
Impostos e contribuições a compensar	11.152	6.374	Impostos e contribuições a recolher	25.723	12.161
Imposto e contribuições diferidos	2.431		Dividendos propostos	14.258	6.897
Despesas com vendas a apropriar	66.682	41.846	Imposto e contribuições diferidos	21.512	
Demais contas a receber	30.846	15.733	Partes relacionadas	4.967	5.467
	1.446.923	**954.959**	Debêntures	14.667	
Não circulante			Demais contas a pagar	12.812	3.316
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	117.766	113.832		**288.500**	**141.225**
Imóveis a comercializar	200.746	21.839	**Não circulante**		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	3.606	1.672	**Exigível a longo prazo**		
Partes relacionadas	601	885	Empréstimos e financiamentos	216.234	178.486
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.932	4.618	Contas a pagar por aquisição de imóveis	94.625	76.294
Demais contas a receber	4.976	543	Tributos a pagar	26.353	13.356
	329.627	**143.389**	Adiantamentos para futuros investimentos	4.115	2.699
Permanente			Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.738	19.371
Investimentos	11	11	Debêntures	250.000	
Ágio (deságio), líquido			Demais contas a pagar	4.207	1.395
Imobilizado	10.122	7.278		**600.272**	**291.601**
	10.133	**7.289**			
			Participação de minoritários	27.890	18.259
	339.760	**150.678**			
			Patrimônio líquido		
			Capital social	757.262	607.257
			Reserva de lucros	112.759	47.295
				870.021	**654.552**
Total do ativo	**1.786.683**	**1.105.637**	**Total do passivo e patrimônio líquido**	**1.786.683**	**1.105.637**

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstração do Resultado Consolidado em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 (Em milhares de reais) anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638.

	Dez/08	Dez/07
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	835.131	431.349
Prestação de serviços	28.813	18.414
Deduções da receita bruta	(38.706)	(21.327)
Receita líquida operacional	**825.238**	**428.436**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(541.610)**	**(262.032)**
Lucro bruto	**283.628**	**166.404**
Receitas (despesas) operacionais		
Comerciais	(79.886)	(48.806)
Gerais e administrativas	(68.334)	(38.388)
Honorários da administração	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	719	358
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	**126.557**	**75.032**
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(38.860)	(26.914)
Receitas financeiras	35.270	28.686
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(3.975)	(1.379)
Gastos com distribuição Pública de ações		(22.784)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**118.992**	**52.641**
Imposto de renda e contribuição social		
Corrente	(18.726)	(5.389)
Diferido	(7.134)	(10.744)
	(25.860)	(16.133)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**93.132**	**36.508**
Participação de minoritários	(13.410)	(6.435)
Lucro líquido do exercício	**79.722**	**30.073**

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638

Demonstração do Resultado Consolidado em 31 de dezembro de 2008 (Em milhares de reais). Comparativo com Demonstração do Resultado consolidado em 31 de dezembro de 2008(Em milhares de reais) anterior às mudanças trazidas pela Lei no. 11.638.

	Dez/08 Ajustado	Dez/08	Var.
Receita bruta operacional			
Incorporação e revenda de imóveis	837.087	835.131	1.956
Prestação de serviços	28.813	28.813	
Deduções da receita bruta	(38.377)	(38.706)	329
Receita líquida operacional	**827.523**	**825.238**	**2.285**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(551.881)**	**(541.610)**	**(10.271)**
Lucro bruto	**275.642**	**283.628**	**(7.986)**
Receitas (despesas) operacionais			
Comerciais	(88.063)	(79.886)	(8.177)
Gerais e administrativas	(68.334)	(68.334)	
Honorários da administração	(9.570)	(9.570)	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(4.375)	719	(5.094)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	**105.300**	**126.557**	**(21.257)**
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(38.860)	(38.860)	
Receitas financeiras	35.270	35.270	
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(3.975)	(3.975)	
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**97.735**	**118.992**	**(21.257)**
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	(18.727)	(18.726)	(1)
Diferido	(7.421)	(7.134)	(287)
	(26.148)	(25.860)	(288)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**71.587**	**93.132**	(21.545)
Participação de minoritários	(12.496)	(13.410)	914
Lucro líquido do exercício	**59.091**	**79.722**	**(20.631)**

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações quanto a determinadas práticas contábeis, escrituração e elaboração das demonstrações financeiras a partir do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008.

Os principais assuntos contemplados são:

Stock Options: As remunerações baseadas em ações devem ser reconhecidas como despesas.

Ajuste a valor presente: Os valores reconhecidos como receita de venda que permanecem como contas a receber e que até a data da entrega das chaves não estão sujeitos a juros, mas somente à variação do INCC devem ser ajustados ao valor presente, com base em taxas de desconto que reflita as melhores avaliações atuais do mercado.

Gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo: quando sua vida útil estimada é superior a 12 meses, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida em rubrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto. Quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

Provisão para garantia: O efeito da provisão para garantia não deve impactar o cálculo da evolução da obra (% POC) para fins de apropriação da receita.

Permuta física: No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Entidade deve ser contabilizado, por seu valor justo. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor justo das unidades imobiliárias entregues (critério adotado pela Even).

Os efeitos no resultado do exercício de 2008 estão demonstrados abaixo:

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

	BRGAAP Antigo	AVP	Permuta	Garantia	Marketing	Stock Option	Outros	BRGAAP Novo
Receita Bruta	863.944	(9.310)	9.828	1.438				865.900
Impostos	(38.706)		381	(52)				(38.377)
Receita Líquida	**825.238**	**(9.310)**	**10.209**	**1.386**	**-**	**-**	**-**	**827.523**
Custo	(541.610)		(10.231)				(40)	(551.881)
Lucro Bruto	**283.628**	**(9.310)**	**(22)**	**1.386**	**-**	**-**	**(40)**	**275.642**
Margem Bruta	**34,4%**	**100,0%**	**-0,2%**	**100,0%**				**33,3%**
G&A + Honorários	(77.904)							(77.904)
Despesa Comercial	(79.886)				(8.177)			(88.063)
Resultado Financeiro	(7.566)							(7.566)
Outras Despesas	720					(5.098)	4	(4.374)
Resultado antes de IRCS	**118.992**	**(9.310)**	**(22)**	**1.386**	**(8.177)**	**(5.098)**	**(36)**	**97.735**
IRCS	(25.860)		321	(609)				(26.148)
Lucro líquido antes da participação de minoritários	**93.132**	**(9.310)**	**299**	**777**	**(8.177)**	**(5.098)**	**(36)**	**71.587**
Minoritários	(13.410)	1.016	(17)	11	(96)			(12.496)
Lucro Líquido	**79.722**	**(8.294)**	**282**	**788**	**(8.273)**	**(5.098)**	**(36)**	**59.091**
Margem Líquida	**9,7%**							**7,1%**
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	**118.992**							**97.735**
(+) Despesas Financeiras Líquidas	7.566							7.566
(+) Depreciação e Amortização	2.271				3.589			5.860
EBITDA	**128.829**							**111.161**
Margem EBITDA	**15,6%**							**13,4%**

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Receita de Vendas e Serviços

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, obtivemos uma receita bruta operacional de R$ 863,9 milhões, representando uma receita de incorporação e revenda de imóveis de R$ 835,1 milhões e uma receita de prestação de serviços de R$ 28,8 milhões. Este saldo foi afetado pelos seguintes efeitos: ajuste a valor presente, provisão para garantia e permuta física conforme demonstrado abaixo:

(R$ milhões)	
Receita de revenda de imóveis antes dos efeitos:	**835,1**
Ajuste a valor presente (AVP)	(9,3)
Provisão para garantia	1,4
Reconhecimento da permuta física	9,8
Receita de revenda de imóveis conforme Lei nº 11.638:	**837,1**

As taxas de desconto utilizadas baseiam-se em taxas de juros de mercado aplicável para transações de longo prazo indexadas a índice de inflação. Como parâmetro, utilizamos títulos públicos federais: NTN-B com remuneração equivalente a IPCA + juros conforme descrito abaixo:

Empreendimentos lançados até setembro de 2007: 9,7% (média dos título emitidos em 2006);
Empreendimentos lançados a partir de outubro de 2007 à setembro de 2008: 7,2% (média dos título emitidos em 2007);
Empreendimentos lançados a partir de outubro de 2008 à dezembro de 2008: 8,6% (média dos título emitidos em 2008).

O impacto da exclusão da provisão para garantia tanto no custo incorrido quanto no custo orçado para cálculo do POC (Percentagem de Conclusão), geraram um efeito positivo, aumentando o reconhecimento da receita, conseqüentemente, o reconhecimento dos impostos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL)

A contabilização dos terrenos adquiridos através de permuta de produtos contabilizados anteriormente pelo valor de custo foi reavaliada e contabilizada a valor de venda. Adicionalmente, houve a contabilização da receita dessas unidades permutas. Esse efeito combinado impactou no aumento tanto da receita quanto do custo.

Custo de Vendas

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, os custos das vendas atingiram R$ 541,6 milhões. Este saldo foi afetado apenas pela contabilização da permuta física conforme demonstrado abaixo:

(R$ milhões)	
Custo de revenda de imóveis antes dos efeitos:	**(541,6)**
Reconhecimento da permuta física	(10,2)
Custo de revenda de imóveis conforme Lei nº 11.638:	**(551,8)**

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Lucro Bruto

O efeito do AVP gerou uma redução na margem bruta. Anteriormente tínhamos uma margem de 34,4%, que passou para 33,3%.

Resultados Operacionais

O impacto no resultado operacional no total de R$ 13,7 milhões deve-se a contabilização das remunerações baseadas em ações, R$ 5,5 milhões, e das despesas com stand e apartamento modelo reconhecidas diretamente no resultado, R$ 8,2 milhões.

Minoritários

Na linha de minoritários, temos o efeito combinado de todas as alterações dos critérios contábeis: ajuste a valor presente, provisão para garantia e permuta física que totalizam R$ 0,1 milhão.

Lucro Líquido

O lucro líquido de R$79,7 milhões foi impactado pela combinação dos efeitos no total de R$ 20,6 milhões, reduzindo o lucro líquido do exercício de 2008 para R$59,1 milhões.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstrações Financeiras Proforma (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

Principais práticas utilizadas na preparação "das demonstrações financeiras proforma":

As "demonstrações financeiras proforma" foram elaboradas utilizando os critérios descritos na Nota 2 às Informações Financeiras Trimestrais, exceto por:

(a) Receita de vendas e contas a receber
As vendas de unidades concluídas e em construção foram apropriadas ao resultado por ocasião da assinatura do contrato de venda, independentemente do prazo de recebimento ou percentual de andamento da obra.

Em decorrência da alteração na forma de apuração da receita de vendas, os impostos e contribuições correspondentes (PIS, COFINS, IR e CS) foram recalculados.

(b) Custo das vendas
O custo das unidades vendidas apropriado ao resultado é obtido pelos custos incorridos até a data de encerramento do exercício acrescido da estimativa dos gastos a incorrer para a conclusão do empreendimento.
A parcela dos custos a incorrer das unidades vendidas é apresentada no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de sua ocorrência.

(c) Despesas comerciais
As despesas com vendas foram apropriadas ao resultado quando incorridas, inclusive os custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas diretamente relacionadas com cada empreendimento.

(d) Ágio (deságio) nos investimentos e imóveis a comercializar
Os efeitos do ágio foram integralmente considerados no custo das vendas e no saldo de imóveis a comercializar, proporcionalmente à comercialização das unidades.

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Balanço Patrimonial Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

Ativo	Dez/2008	Dez/2007	Passivo e patrimônio líquido	Dez/2008	Dez/2007
Circulante			**Circulante**		
Disponibilidades	262.179	182.428	Empréstimos e financiamentos	84.042	24.139
Valores Caucionados	59.952		Fornecedores	34.114	25.567
Contas a receber	631.918	362.041	Contas a pagar por aquisição de imóveis	40.971	53.804
Imóveis a comercializar	635.624	459.833	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.381	8.822
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.950	15.373	Adiantamentos de clientes	1.811	447
Impostos e contribuições a compensar	11.152	6.374	Impostos e contribuições a recolher	25.723	12.161
Imposto e contribuições diferidos	2.777		Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	421.990	213.921
Despesas com vendas a apropriar			Dividendos propostos	14.258	6.897
Demais contas a receber	30.846	15.733	Imposto e contribuições diferidos	22.466	
	1.655.398	**1.041.782**	Partes relacionadas	4.967	5.467
Não circulante			Debêntures	14.667	
Realizável a longo prazo			Demais contas a pagar	12.812	3.316
Contas a receber	1.192.968	684.515		**685.202**	**354.541**
Imóveis a comercializar	22.083	21.839	**Não circulante**		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	3.606	1.672	**Exigível a longo prazo**		
Partes relacionadas	601	885	Empréstimos e financiamentos	216.234	178.486
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.450	7.096	Contas a pagar por aquisição de imóveis	94.625	76.294
Demais contas a receber	4.976	543	Tributos a pagar	72.696	39.169
	1.226.684	**716.550**	Adiantamentos para futuros investimentos	4.115	2.699
Permanente			Imposto de renda e contribuição social diferidos	42.413	44.073
Investimentos	11	11	Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	347.706	224.452
Ágio (deságio), líquido			Debêntures	250.000	
Imobilizado	10.122	7.278	Demais contas a pagar	4.207	1.395
	10.133	**7.289**		**1.031.996**	**566.568**
			Participação de minoritários	37.741	32.693
	1.236.817	**723.839**			
			Patrimônio líquido		
			Capital social	757.262	607.257
			Reserva de lucros	380.014	204.562
				1.137.276	**811.819**
Total do ativo	**2.892.215**	**1.765.621**	**Total do passivo e patrimônio líquido**	**2.892.215**	**1.765.621**

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Demonstração do Resultado Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2008 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

	Dez/08	Dez/07
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	1.330.694	870.903
Prestação de serviços	28.813	18.414
Deduções da receita bruta	(58.850)	(37.369)
Receita líquida operacional	**1.300.657**	**851.948**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(870.945)**	(539.272)
Lucro bruto	**429.712**	**312.676**
Receitas (despesas) operacionais		
Comerciais	(104.721)	(74.248)
Gerais e administrativas	(68.334)	(38.388)
Honorários da administração	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	719	358
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	**247.806**	**195.862**
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(38.816)	(26.914)
Receitas financeiras	35.273	28.686
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(3.975)	(1.379)
Gastos com distribuição Pública de ações		(22.784)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**240.288**	**173.471**
Imposto de renda e contribuição social		
Corrente	(19.064)	(13.274)
Diferido	(22.675)	(11.959)
	(41.739)	**(25.233)**
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**198.549**	**148.238**
Participação de minoritários	(8.839)	(14.265)
Lucro líquido do exercício	**189.710**	**133.973**

02052-4 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 43.470.988/0001-65

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

EBITDA Proforma em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais (por não corresponder a informações contábeis, as mesmas não foram objeto de revisão pelos auditores independentes)

	Dez/08	Dez/07
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**240.288**	**173.471**
(+) Despesas financeiras	7.518	(393)
(+) Depreciação e Amortização	2.271	3.049
EBITDA	**250.077**	**176.127**
(-) Despesas com Oferta Pública		22.784
EBITDA Ajustado	**250.077**	**198.911**

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Cláusula Compromissória

A companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no seu Estatuto Social.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Data base: 24 de março de 2010

Conforme Anexo 24 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009 ("Instrução CVM 480")

Identificação	Even Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.329.520, registrada como companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 02052-4. Neste formulário de referência (o "Formulário") utilizamos os termos "Even", "Companhia", "nós", "nosso", "nossos", "nossa" e "nossas" para nos referirmos à Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas subsidiárias, exceto quando o contexto requerer outra definição.
Sede	A nossa sede está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29° e 30º andares, conjuntos 2901 e 3001, CEP 04551-060.
Diretoria de Relações com Investidores	A nossa Diretoria de Relações com Investidores está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29° e 30º andares, conjuntos 2901 e 3001, CEP 04551-060. O responsável por esta diretoria é o Sr. Dany Muszkat. O telefone do Departamento de Relações com Investidores é (11) 3377-3777, o Fac-símile é (11) 3377-3780 e o e-mail é ri@even.com.br.
Auditores Independentes	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
Agente Escriturador	Itaú Unibanco S.A. ("Itaú Unibanco").
Jornais nos quais realizamos publicação de informações	As informações referentes a nós são publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio e Indústria.
Website	O nosso website é http://www.even.com.br. As nossas informações constantes da página na rede mundial de computadores (website na Internet) não são parte integrante deste Formulário de Referência.
Atendimento aos Acionistas	O atendimento aos nossos acionistas é efetuado por nossa Diretoria de Relações com Investidores, conforme acima indicado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA RESPONSÁVEL PELO CONTEÚDO DO FORMULÁRIO

1.1 Nosso Diretor Presidente, Carlos Eduardo Terepins, e nosso Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, Dany Muszkat, declaram que (i) reviram o presente Formulário, (ii) todas as informações contidas neste Formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos artigos 14 a 19, e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da nossa situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às nossas atividades e dos valores mobiliários por nós emitidos.

2. AUDITORES

2.1 Em relação aos auditores independentes:

	Exercício Social a ser encerrado em			
	31.12.2007	**31.12.2008**	**31.12.2009**	**31.12.2010**
a) Nome empresarial	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
b) Responsáveis, CPF e dados para contato	Júlio César dos Santos CPF: 591.515.108-63 Av. Francisco Matarazzo 1400, CEP 05001-903, na cidade de São Paulo, tel. (11) 3674-2000, fax (11) 3674-2079 e e-mail: julio.cesar@br.pwc.com	Júlio César dos Santos CPF: 591.515.108-63 Av. Francisco Matarazzo 1400, CEP 05001-903, na cidade de São Paulo, tel. (11) 3674-2000, fax (11) 3674-2079 e e-mail: julio.cesar@br.pwc.com	Valdir Renato Coscodai CPF: 031.065.768-71 Av. Francisco Matarazzo 1400, CEP 05001-903, na cidade de São Paulo, tel. (11) 3674-2000, fax (11) 3674-2079 e e-mail: valdir.coscodai@br.pwc.com	Valdir Renato Coscodai CPF: 031.065.768-71 Av. Francisco Matarazzo 1400, CEP 05001-903, na cidade de São Paulo, tel. (11) 3674-2000, fax (11) 3674-2079 e e-mail:
c) Data da contratação dos serviços	28/03/2007	28/03/2008	06/04/2009	Contrato de serviços em processo de formalização
d) Descrição dos serviços contratados[1]	*Auditoria e serviços relacionados:* Auditoria das demonstrações financeiras de 2007, revisão das Informações Trimestrais – ITR, para os três primeiros trimestres de 2007 e emissões de cartas de conforto. *Outros serviços:* serviços de revisão tributária.	*Auditoria e serviços relacionados:* Auditoria das demonstrações financeiras de 2008, revisão das Informações Trimestrais – ITR, para os três primeiros trimestres de 2008 e emissão de cartas de conforto. *Outros serviços:* serviços de revisão tributária.	*Auditoria e serviços relacionados:*Auditoria das demonstrações financeiras de 2009, revisão das Informações Trimestrais – ITR, para os três primeiros trimestres de 2009, revisão de diagnóstico para implementação de IFRS. *Outros serviços:* serviços de revisão tributária.	*Auditoria e serviços relacionados:* Auditoria das demonstrações financeiras de 2010, revisão das Informações Trimestrais – ITR, para os três primeiros trimestres de 2010 e emissão de cartas de conforto. *Outros serviços:* serviços de revisão tributária.
e) Substituição do auditor	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável
i) Justificativa da substituição	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável
ii) Razões do auditor	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável

[1] Os serviços descritos nesse item abrangem todos e quaisquer serviços prestados pela empresa de auditoria.

2.2 Informar montante total de remuneração dos auditores independentes no último exercício social, discriminando os honorários relativos a serviços de auditoria e os relativos a quaisquer outros serviços prestados:

A remuneração total dos auditores independentes relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 foi de R$1.018 mil, sendo R$976 mil referentes à prestação de serviços de auditoria e relacionados e R$42 mil referentes a outros serviços de revisão, na área tributária.

2.3 Outras informações relevantes:

Não há outras informações relevantes.

3. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

3.1 Informações financeiras selecionadas:

Consolidado	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Patrimônio Líquido (em R$ mil)	590.693	789.084	885.792
Ativo Total (em R$ mil)	1.050.598	1.761.420	2.272.767
Receita Líquida (em R$ mil)	420.663	827.523	1.168.205
Resultado Bruto (em R$ mil)	149.994	275.642	332.319
Resultado Líquido (em R$ mil)	2.624	59.091	124.454
Número de Ações, ex-tesouraria (em milhares)	140.573	178.500	178.730
Valor patrimonial da ação (em R$)	4,2021	4,4206	4,9560
Resultado líquido por ação (em R$)	0,0187	0,3310	0,6963
Outras Informações Contábeis Selecionadas por Nós	Não há	Não há	Não há

3.2 Medições não contábeis:

a) valor das Medições não contábeis

Consolidado	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
EBITDA (em R$ mil)	28.305	133.077	230.709
Margem EBITDA	6,7%	16,1%	19,7%

b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas e EBITDA

Segue, abaixo, o cálculo do nosso EBITDA para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009:

Consolidado	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Lucro antes do IRPJ e CSLL (em R$ mil)[1]	22.868	97.735	179.515
(+/-) (Receitas) Despesas Financeiras Líquidas (em R$ mil)[1]	(393)	7.565	8.376
(+) Despesas Financeiras apropriadas ao Custo dos Produtos Vendidos (em R$ mil)[2]	4.635	21.917	39.370
Financiamento a produção	4.635	12.737	27.420
Terrenos	0	1.758	5.407
Debêntures	0	4722	6.543
(+) Depreciação e Amortização (em R$ mil)[3]	1.195	5.860	3.448
EBITDA (em R$ mil)	**28.305**	**133.077**	**230.709**
(÷) Receita Líquida (em R$ mil)[1]	420.663	827.523	1.168.205
Margem EBITDA	**6,7%**	**16,1%**	**19,7%**

(1) Lucro antes do IRPJ e CSLL, (Receitas) Despesas Financeiras Líquidas e Receita Líquida estão apresentados de acordo com a Demonstração do Resultado na DFP de 31 de dezembro de 2009 e 2008.

(2) Despesas Financeiras apropriadas ao custo dos produtos vendidos estão apresentadas na Nota 6 constante na DFP de 31 de dezembro de 2009 e 2008.

(3)(1) O valor de depreciação e amortização apresentado está de acordo com a Demonstração de Fluxo de Caixa de 31 de dezembro de 2009 e 2008.

c) explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

O EBITDA é o resultado líquido antes do Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, US GAAP ou IFRS e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados, bem como não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez.

O EBITDA apresenta limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerarem determinados custos decorrentes dos nossos negócios, que poderiam afetar de maneira significativa os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. Nos nossos negócios, o EBITDA é utilizado como medida do nosso desempenho operacional.

A despesa com juros referentes aos financiamentos de crédito imobiliário é contabilizada como custo de obra, porém são ignoradas para efeito de aferição do percentual de andamento do empreendimento. A parcela destes juros lançados a conta de custos são, portanto, utilizados para o cálculo do EBITDA.

Entendemos que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão de sua condição financeira e de seu resultado por possibilitar a análise do nosso resultado operacional, sem os efeitos oriundos de sua estrutura de capital, impactos tributários e demais resultados não operacionais. Esta medição permite ainda uma melhor comparação com os resultados de outras companhias do mesmo setor por nivelar os resultados decorrentes das estratégias financeiras e fiscais de cada companhia.

Para os fins do disposto neste formulário:

IFRS significa: Normas internacionais de contabilidade promulgadas pelo *International Accounting Standards Committee*.

Princípios Contábeis Brasileiros significam: Práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as normas editadas pela CVM, inclusive aquelas que aprovam pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), as normas e pronunciamentos editados pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil ("IBRACON") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

US GAAP significa: Princípios contábeis geralmente aceitos nos Estados Unidos da América.

3.3 Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:

Não ocorreram eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras que as alterem substancialmente.

3.4. Política de destinação dos resultados dos 3 últimos exercícios sociais:

a) regras sobre retenção de lucros

De acordo com a Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações"), os acionistas reunidos em Assembleia Geral Ordinária poderão deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício alocada para o pagamento de despesas previstas em orçamento de capital que tenha sido previamente aprovado.

Apresentamos abaixo a tabela que reflete as regras sobre retenção de nossos lucros nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009:

2007..... O lucro remanescente, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos foi transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos compromissos que assumimos, conforme detalhado no orçamento de capital aprovado na respectiva Assembleia Geral Ordinária.

2008..... O lucro remanescente, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos foi transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos compromissos que assumimos, conforme detalhado no orçamento de capital aprovado na respectiva Assembleia Geral Ordinária.

2009..... O lucro remanescente, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos foi transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos compromissos que assumimos, conforme detalhado no orçamento de capital a ser aprovado na respectiva Assembleia Geral Ordinária.

b) regras sobre distribuição de dividendos

Somos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e por nosso Estatuto Social a realizar Assembleia Geral Ordinária até 30 de abril de cada exercício social, para deliberar, dentre outras matérias, sobre o pagamento de dividendos, que toma por base as demonstrações financeiras auditadas não consolidadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior. O dividendo mínimo obrigatório tem como base um percentual do lucro líquido ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, em vez de um valor monetário fixo por ações. De acordo com o nosso Estatuto Social, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido ajustado deve ser destinado, ao pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório, exige aprovação por maioria de votos de acionistas titulares das ações ordinárias em circulação e dependerá de diversos fatores. Dentre esses fatores, estão os resultados operacionais, a condição financeira, a necessidade de caixa, as perspectivas futuras e outros fatores que o nosso conselho de administração ("Conselho de Administração") e nossos acionistas julguem relevantes. Dentro do contexto do nosso planejamento tributário, poderá ser benéfico o pagamento de juros sobre o capital próprio ao invés do pagamento de alguns ou todos os seus dividendos anuais.

Todos os titulares de ações, na data em que o dividendo for declarado, farão jus ao seu recebimento. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados. Os acionistas têm um prazo de três anos, contados da data de pagamento de dividendos, para reclamar dividendos ou pagamentos de juros sobre o capital próprio referentes às suas ações, após o qual o valor dos dividendos não reclamados será revertido em nosso favor.

c) periodicidade das distribuições de dividendos

A distribuição dos nossos dividendos ocorre anualmente. De acordo com o nosso Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, poderemos declarar dividendos intermediários baseado em balanços trimestrais ou semestrais, os quais, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, não poderão exceder o montante das reservas de nosso capital. Os dividendos intermediários podem ser abatidos do valor do dividendo obrigatório relativo ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos.

d) restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais

Nossas debêntures contêm restrições quanto à distribuição dos dividendos, caso estejamos inadimplentes com as nossas obrigações pecuniárias descritas em cada uma das respectivas escrituras de emissão.

Nosso estatuto social prevê que 5% (cinco por cento) do lucro líquido serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. Além disso, o estatuto prevê que parcela do lucro, mediante proposta realizada pelos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reservas de contingências ou poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado.

3.5. Sumário das distribuições de dividendos e retenções de lucro ocorridas nos últimos 3 exercícios sociais:

	2007	2008	2009
Lucro Líquido do Exercício da Controladora, base para distribuição de dividendos (em R$ mil)[1]	29.041	41.165	110.485
Reserva Legal (em R$ mil)	(1.452)	(2.058)	(5.524)
Percentual de reserva legal em relação ao Lucro Líquido do exercício	5%	5%	5%
Lucro líquido ajustado para fins de dividendos (em R$ mil)	27.589	39.107	104.961
Dividendo distribuído (em R$ mil)	6.897	14.258	29.733
Dividendo mínimo obrigatório	6.897	9.777	26.240
Dividendo suplementar	–	4.481	3.493
Percentual de dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado	25%	36,5%	28,3%
Dividendo distribuído por ação	0,05	0,08	0,17
Dividendo mínimo obrigatório por ação	0,05	0,05	0,15
Dividendo suplementar por ação	–	0,03	0,02
Data de pagamento do dividendo	30/04/2008	05/05/2009	não definido
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido contábil	1,2%	1,8%	3,4%
Absorção de custos de transação (IPO)	–		(22.784)
Lucro líquido retido em reserva	–	24.849	75.228
Data de aprovação da retenção	14/04/2008	22/04/2009	não definido

[1] Lucro Líquido da Controladora do exercício de 2007 antes dos efeitos da Lei nº. 11.638, bem como a Medida Provisória - MP nº. 449, de 4 de dezembro de 2008, que foi convertida na Lei 11.941/09 publicado na DMPL constante da DFP de 31 de dezembro de 2007. Utilizamos esta informação já que a mesma foi base para o cálculo de dividendos e reserva legal.

3.6 Dividendos declarados a conta de lucros retidos ou reservas constituídas dos últimos 3 exercícios sociais:

	2007	2008	2009
Reserva Legal (em R$ mil)	1.452	2.058	5.524
Transferências para compensar efeito da Lei 11.638[1] (em R$ mil)	(1.845)	–	–
Absorção de custos de transação (IPO)	–	–	(22.784)
Lucros Retidos (em R$ mil)	–	24.849	75.228
Total Reserva de Lucros (em R$ mil)	(393)	26.907	57.968
Reservas Constituídas – inclui Reserva Legal e de Retenção de Lucros (em R$ mil)	779	27.686	85.654

Informações da Controladora (base para constituição de reservas e dividendos).

O cálculo da Reserva Constituída Total de 2007 é originado do saldo de 2006, que era de R$1.172 mil e com a movimentação de 2007 chega a R$779 mil.
As informações de 2007 podem ser verificadas na DMPL constante das Demonstrações Financeiras Completas divulgadas na CVM no item Dados Econômicos-Financeiros.

[1] Complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da MP 449/08).

3.7 Nível de endividamento:

Consolidado	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
a) Montante da dívida de qualquer natureza (em R$ mil)[1]	**444.708**	**948.427**	**1.354.915**
Cédulas de crédito bancário	153.666	–	–
Capital de Giro	475	–	–
Financiamento de Terreno	–	142.133	151.970
Financiamento à Construção	48.484	158.143	417.966
Cessão de Recebíveis	–	47.476	59.104
Contas a pagar por aquisição de imóveis	108.117	69.821	44.994
Debêntures	–	263.225	320.581
Fornecedores	25.567	34.114	34.592
Contas-correntes com parceiros	8.822	7.381	7.115
Adiantamento de Clientes	30.018	101.110	129.737
Impostos e contribuições a recolher	12.161	25.723	31.886
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Circulante)	–	21.546	34.357
Partes relacionadas	5.467	4.967	3.050
Dividendos propostos	6.897	14.258	29.733
Demais contas a pagar (Circulante)	3.316	12.812	30.464
Tributos a pagar	13.397	26.064	40.528
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Não Circulante)	18.879	4.439	4.538
Adiantamentos para futuros investimentos	2.699	4.115	3.552
Plano de opção de ações	5.348	6.893	1.946
Demais contas a pagar (Não Circulante)	1.395	4.207	8.802
b) Índice de endividamento – passivo circulante mais o não-circulante, dividido pelo patrimônio líquido (em reais)	**75,3%**	**120,2%**	**153,0%**

[1] Dívida de qualquer natureza composta pelos montante relevantes do passivo circulante e passivo não-circulante, com base na DFP de 31 de dezembro de 2009.

c) Outro índice de endividamento caso o emissor deseje:

Não há.

3.8 Obrigações da Companhia de acordo com natureza e prazo de vencimento:

	Consolidado				
Tipo de Dívida	**a. Inferior a 1 ano**	**b. superior a 1 ano e inferior a 3 anos**	**c. superior a 3 anos e inferior a 5 anos**	**d. superior a 5 anos**	**Total**
Com Garantia Flutuante	–	–	–	–	–
Com Garantia Real (em R$ mil)	168.823	470.041	32.641	2.526	674.034
Financiamento de Terreno	25.361	119.655	6.955	–	151.970
Financiamento à Construção	110.904	299.053	8.005	–	417.966
Cessão de Recebíveis	15.316	34.164	7.098	2.526	59.104
Contas a pagar por aquisição de imóveis ...	17.242	17.169	10.583	0	44.994
Quirografária (em R$ mil)	16.830	198.751	105.000	–	320.581
Debêntures	16.830	198.751	105.000	–	320.581
Total (em R$ mil)	**185.653**	**668.792**	**137.641**	**2.526**	**994.615**

3.9 Outras informações relevantes:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

4. FATORES DE RISCO

4.1. Fatores de risco que podem influenciar a decisão de investimento em valores mobiliários de nossa emissão:

a) com relação a nossas atividades

Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, o crescimento nos segmentos acessível e emergente, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento às mesmas taxas apresentadas nos últimos anos.

Não poderemos garantir que conseguiremos manter no futuro o nosso crescimento às mesmas taxas apresentadas nos últimos anos, nem o sucesso comercial de nossos empreendimentos. A nossa capacidade de implementar a nossa estratégia de negócios, particularmente a de lançamento de empreendimentos comerciais e voltados ao segmentos acessível e emergente depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. A falta de qualquer desses fatores pode prejudicar, de maneira relevante, a execução de nosso plano de negócios, a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

O valor de mercado dos terrenos que mantemos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente nossas atividades.

Pretendemos aumentar o número de terrenos que mantemos em estoque para parte dos nossos empreendimentos futuros, entretanto, o valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destinam, em consequência das condições econômicas ou de mercado, diminuindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam.

Poderemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar nosso custo de vendas, diminuir nosso lucro e afetar adversamente o valor dos valores mobiliários por nós emitidos.

Acreditamos haver concorrência crescente para aquisição de terrenos em locais adequados para incorporação imobiliária e, muito embora nosso crescimento contínuo dependa, em grande parte, de nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável, não podemos assegurar que conseguiremos obter sucesso em tal tarefa. A entrada ou aumento de operações de outras incorporadoras no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais poderão elevar significativamente os preços dos terrenos, levando até a escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A elevação dos preços de terrenos, por conseguinte, poderá aumentar o nosso custo de vendas e diminuir nossos ganhos, dificultando a aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis, o que poderá impactar negativamente nossas atividades, resultados operacionais, situação financeira, bem como o valor de nossas ações.

Dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações.

Adicionalmente, a maioria dos compradores de imóveis em potencial também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. Não podemos assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para nós ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar nossa capacidade e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis. Nesta hipótese, poderemos necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Nossa capacidade de pagar e refinanciar nossa dívida, financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos garantir que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa ou que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente.

Futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que tenhamos que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2009, nosso caixa era de R$313.791 mil, nossa dívida total era de R$890.517 mil e nossa dívida de curto prazo era de R$153.094 mil.

Problemas com nossos empreendimentos imobiliários que escapam do nosso controle poderão vir a prejudicar a nossa reputação, bem como sujeitar-nos a eventual imposição de responsabilidade civil.

A nossa reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários por nós realizados diretamente, ou por meio de nossas sociedades de propósito específico ("SPEs"), individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em nossas vendas e crescimento.

O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais participamos, no entanto, dependem de certos fatores que estão fora do nosso controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que nos prestam serviços não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, nós, como co-responsáveis, podemos sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem nos sujeitar a processos civis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, podemos incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a nossa reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde somos também responsáveis por garantir a solidez da obra pelo período de 5 anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, podemos ser obrigados a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. Podemos incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais participamos poderá vir a afetar adversamente nossa reputação e vendas futuras, além de nos sujeitar a eventual imposição de responsabilidade civil e aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos.

A perda de membros da nossa alta administração pode ter um efeito adverso relevante sobre a nossa situação financeira e resultados operacionais.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incerteza em atrair e manter pessoal adicional para integrá-la pode comprometer nossa estratégia e ter um efeito adverso sobre nós.

Reconhecemos a receita de vendas proveniente de nossos empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra. Com isso, o ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A receita de venda de nossas unidades é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira da obra, o que exige o reconhecimento das vendas pela razão entre os custos incorridos e os custos orçados. Os custos orçados são revisados periodicamente conforme a evolução das obras. Quando as revisões apontam um aumento da estimativa de custos, é necessário registrar uma redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de nossas receitas e de nossas despesas poderá impactar negativamente nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Grande parte das nossas receitas decorre das vendas das unidades que lançamos, reajustadas durante e após a fase de construção, respectivamente, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC--DI) e pelo Índice Geral de Preços – Mercado ou o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A maior parcela de nossas despesas, relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção, que é nacional. Ademais, as atividades de construção sofrem impacto de fatores locais, tais como dissídios coletivos, disponibilidade de materiais na praça, entre outros. Esses fatores e/ou o desbalanceamento entre estes índices podem não ser reajustados na proporção do reajuste de nossas despesas, consequentemente, nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira poderão ser prejudicados.

Nossos seguros podem não ser suficientes

Mantemos apólices de seguro com cobertura de riscos em potencial, como danos patrimoniais, atos dos administradores, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de projeto e construção. Não podemos assegurar que essa cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros.

Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por tais apólices, tais como guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Nossos seguros não cobrem riscos de não recebimento de parcelas de preço da venda de unidades, ou seguro de vida e acidentes de nossos adquirentes.

Podemos ser obrigados a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades as quais não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro. Adicionalmente, não temos como garantir que, quando do vencimento de nossas atuais apólices de seguro, conseguiremos renová-las ou renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos por nossas apólices ou a impossibilidade de renovação poderão acarretar um impacto adverso em nossos resultados.

b) com relação ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Os interesses dos nossos acionistas controladores (ou detentores do nosso poder de controle, conforme o caso) podem divergir dos interesses de outros detentores das nossas ações ordinárias.

Nossos acionistas controladores (detentores do nosso poder de controle, conforme o caso) têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de relevantes deliberações que exijam a aprovação de acionistas, tais como aprovação de operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e montante do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas às exigências e as restrições legais e regulamentares para o exercício do direito de voto e aprovação de tais operações, bem como o pagamento do dividendo obrigatório nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações. Não podemos assegurar que os interesses desses acionistas estarão alinhados com os interesses dos demais investidores em nossas deliberações.

c) com relação aos seus acionistas

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Poderemos vir a precisar de capital adicional no futuro, e poderemos optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de valores mobiliários, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do nosso capital social poderá diluir a participação do investidor no nosso capital social.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de nossa emissão pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados; isto porque, o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Como exemplo, a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") apresentou capitalização bursátil de aproximadamente R$2,4 trilhões em 31 de dezembro de 2009 e uma média diária de negociação de R$5,3 bilhões na mesma data. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 50,4% de todas as ações negociadas na BM&FBOVESPA no ano de 2009. Essa volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de nossos valores mobiliários de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejem, consequentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

Os titulares de nossas Ações poderão não receber dividendos.

De acordo com a Lei de Sociedades por Ações e com nosso Estatuto Social, nossos acionistas fazem jus a um dividendo mínimo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de nosso lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. Esses ajustes do lucro líquido para os fins de cálculo da base dos dividendos incluem contribuições a diversas reservas que efetivamente reduzem o valor disponível para o pagamento de dividendos. A despeito da exigência do dividendo obrigatório, podemos optar por não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício fiscal, se o nosso Conselho de Administração determinar que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista de nossa condição financeira.

Ademais, somos parte em diversos contratos financeiros que restringem nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos. Não podemos garantir que, no futuro, seremos capazes de atender às exigências necessárias para efetuar o pagamento de dividendos.

Os interesses de nossos administradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de nossa emissão, uma vez que parte de sua remuneração baseia-se também em Planos de Opções de Compra Ações.

Nossos administradores são beneficiários de nossos Planos de Opção de Compra de Ações. Em decorrência das opções de compra de ações outorgadas nos termos do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, quanto maior o valor de mercado de nossas Ações, maior será o potencial ganho para seus beneficiários e, consequentemente, a remuneração indireta adicional dos administradores contemplados.

O fato de uma parte da remuneração de nossos administradores estar intimamente relacionada à geração dos nossos resultados e à performance das ações ordinárias de nossa emissão, pode levar nossos administradores a dirigir nossos negócios com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre nossos Planos de Opções de Compra de Ações, vide item 13.4 deste Formulário.

d) com relação à suas controladas e coligadas

Os nossos resultados dependem dos recursos disponibilizados por nossas subsidiárias, contudo, não podemos assegurar que estes recursos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprirmos com nossas obrigações financeiras e de pagarmos dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros a nós, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Algumas de nossas subsidiárias são sociedades de propósito específico que constituímos juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Temos, na maioria dos casos, participação igual ou superior a 50,0% do capital social votante das sociedades de propósito específico e, por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas sociedades de propósito específico, mantemos o controle das contas movimento das sociedades de propósito específico, sendo que tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios.

Constantemente desenvolvemos novas sociedades e/ou associações com outras incorporadoras e construtoras, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar nossa carteira de empreendimentos. Dependemos do sucesso de nossas sociedades e/ ou associações e do bom relacionamento com nossos sócios e associados para o sucesso dos nossos empreendimentos. Não temos como assegurar que nossas sociedades e associações serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios e associados. Problemas na manutenção de nossas sociedades e associações, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das sociedades de propósito específico, consorciados em Consórcios ou co-participantes de associações, podemos nos tornar responsáveis pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios e associados, o que poderá nos demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

e) com relação a seus fornecedores

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos, causando uma diminuição na rentabilidade dos nossos empreendimentos. O risco desta situação é maior em insumos *"comoditizados"* ou *"cartelizados"*, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, aumentando o custo final do produto a ser entregue, em valores superiores àqueles que o mercado consumidor possa absorver, gerando assim dificuldades na comercialização destes imóveis ou a diminuição da nossa lucratividade, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Valemo-nos de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades e com isso podemos ser compelidos a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Nós e nossas subsidiárias nos valemos de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, podemos ser obrigados a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser assegurado a nós e às nossas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados.

f) com relação a seus clientes

Poderemos ser afetados por inadimplementos de nossos clientes com relação a financiamentos que concedemos. Para mais informações vide item (g) abaixo – "*O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos*".

g) com relação aos setores de atuação

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, (iii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

Não podemos assegurar que conseguiremos cumprir o prazo de entrega previsto nos nossos contratos de compra e venda.

Em função da alta demanda do setor e fatores mencionados anteriormente não podemos garantir que conseguiremos cumprir integralmente o prazo de entrega das unidades comercializadas. Nossos instrumentos de compra e venda permitem um prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega, sendo tais condições perfeitamente aceitas pelo judiciário brasileiro. No entanto, caso os atrasos ultrapassem tal período poderemos nos sujeitar a demandas de nossos adquirentes que poderão exigir o pagamento de multas e indenizações por tal atraso, bem como gerarão despesas adicionais com honorários advocatícios e ações judiciais, além de danos à nossa imagem.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, concedemos financiamentos a alguns dos compradores das unidades de nossos empreendimentos. Consequentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados. Os contratos de venda a prazo celebrados por nós prevêem, além da incidência da taxa de juros de 12% ao ano, a atualização monetária por índices de preços ou taxa referencial ("TR"), apropriados *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização. Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos nossos clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, nosso fluxo de caixa e, portanto, nossos resultados, poderão ser adversamente afetados. Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a consequente retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais. O resultado da referida ação costuma levar pelo menos dois anos e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que geralmente revendemos a unidade por preço inferior ao anteriormente estabelecido.

Tais fatores podem ocasionar um efeito adverso relevante nas nossas condições financeiras e nos nossos resultados. Adicionalmente, captamos recursos no mercado a diferentes taxas e indexadores e podemos não conseguir repassar aos nossos clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos por nós aos nossos clientes poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa e nosso desempenho financeiro.

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

No desenvolvimento de nossas atividades constantemente localizamos e adquirimos novos terrenos para implantar nossos empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento, em média de 30 a 42 meses. Existe o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. Apesar desses riscos, as despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Em razão desses fatores, podemos ser forçados a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, poderemos ser obrigados a reduzir substancialmente o valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente nossos negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários por nós emitidos.

h) com relação à regulação do setor de atuação

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o nosso custo e limitar nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as nossas atividades de incorporação e construção, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Empenhamo-nos em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a nossa atividade de incorporação e construção residencial, principalmente em regiões ou áreas ambientalmente vulneráveis.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos nossos terrenos dos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

i) com relação aos países estrangeiros

Nossa atuação é restrita ao Brasil.

4.2. Expectativas de redução ou aumento na exposição a riscos:

Monitoramos constantemente os riscos do nosso negócio que possam impactar de forma adversa nossas operações e resultados, inclusive mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar nossas atividades, analisando índices de preços e de atividade econômica, assim como a performance do setor. Administramos de forma conservadora nossa posição de caixa e nosso capital de giro. Atualmente, não identificamos cenário de aumento ou redução dos riscos mencionados acima.

4.3. Processos judiciais, administrativos e arbitrais em que a Companhia ou suas controladas são partes, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: i) que não estão sob sigilo, e ii) são relevantes para os negócios da Companhia ou de suas controladas:

Somos parte em processos, judiciais e administrativos, de natureza tributária, cível e trabalhista, que representavam uma contingência total no valor de, R$17.243 mil, em 31 de dezembro de 2009. Nossas provisões para processos judiciais e administrativos totalizavam R$667 mil, em 31 de dezembro de 2009. Realizamos provisões para processos judiciais e administrativos dos quais somos parte, as quais são suficientes para atender aquelas contingências cuja perda consideramos provável.

Segue abaixo uma descrição dos processos mais relevantes em virtude do valor envolvido ou da matéria em questão.

Contencioso Cível

Somos rés na ação civil pública nº 053.02.003836-7, em curso perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo-SP, promovida, em 21 de fevereiro de 2002, pelo Movimento Defenda São Paulo, contra o Governo do Estado de São Paulo, a Prefeitura do Município de São Paulo, a Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda. ("Terepins e Kalili") e a ABC, com o objetivo de impedir a construção de um prédio, situado nas imediações do Instituto Biológico, pleiteando, ainda, a demolição da parte já erigida do empreendimento. O autor requereu, também, a declaração de nulidade da Resolução do CONDEPHAAT, que fixou a metragem de 30m como sendo a altura máxima para empreendimentos imobiliários, no raio de 300m do Instituto Biológico, bem como do alvará municipal nº 200 1/24525-00, que autorizou a construção do citado empreendimento. Em 01 de fevereiro de 2006 foi prolatada sentença, na qual foram julgados improcedentes os pedidos formulados na inicial. Em 14 de fevereiro de 2006, foi interposto recurso de apelação pelo Movimento Defenda São Paulo, o qual se encontra pendente de julgamento até a presente data. O valor dado à causa é de R$10 mil, indicado apenas para fins fiscais, não tendo qualquer relação com uma possível contingência atribuível à lide. Tendo em vista que a probabilidade de perda, de acordo com nossos advogados externos, é remota, não foi constituída provisão. Entendemos tratar-se de um processo relevante em função do tipo de ação e da matéria em questão. Em caso de perda nesta ação, apenas o empreendimento em questão será afetado, e teremos que arcar com os prejuízos de não poder prosseguir com o empreendimento, além de eventuais custos para demolir o que já tenha sido construído.

Contencioso Fiscal

Os dois processos de maior relevância (Processos nº 20066100017425-0 e nº 20076100003870-9) ajuizados perante a Justiça Federal, respectivamente em 10 de agosto de 2006 e 27 de fevereiro de 2007 referem-se a medidas cautelares interpostas por nós para depositar supostos valores em aberto de débitos incluídos no Programa de Recuperação Fiscal – REFIS, de forma a possibilitar a expedição de certidão negativa de débito. O processo nº 20066100017425-0 refere-se a uma ação proposta visando ao reconhecimento da inexistência de um saldo em aberto no âmbito do REFIS no valor histórico de R$47 mil. Atualmente, o processo encontra-se em fase de julgamento perante o Tribunal Regional Federal da 3ª Região. Já o processo nº 20076100003870-9 tem por objeto a discussão de débitos pagos no âmbito do REFIS com créditos de terceiros, conforme admitido pela legislação. Tendo em vista que a Receita Federal não reconheceu a existência dos créditos utilizados, foi procedida nossa exclusão do REFIS. Posteriormente, a própria Receita Federal reconheceu a existência dos créditos, mas a ação permanece pendente de julgamento perante o Tribunal Regional Federal da 3ª Região. Consideramos que esses processos são relevantes uma vez que a exclusão do REFIS poderá acarretar o pagamento de todos os débitos incluídos no Programa com todos os acréscimos de juros e multa sem qualquer redução. Em 31 de dezembro de 2009, o valor envolvido em tais demandas correspondia, respectivamente, a R$56,6 mil e R$618,5 mil. Conforme opinião de nossos consultores legais, a chance de perda nessas ações é possível, de maneira que não foi constituída provisão.

Contencioso Trabalhista

Não temos processos judiciais, administrativos e arbitrais que não estejam sob sigilo e que sejam relevantes para os nossos negócios.

Procedimentos Ambientais

Temos ciência de 3 inquéritos civis (IC). Dois são relativos ao empreendimento localizado na Rua Nicolau Gagliardi, 534, Alto de Pinheiros: (i) o IC nº 337/2009, instaurado em 24 de novembro de 2009 pela Promotoria de Meio Ambiente da Capital, Ministério Público do Estado de São Paulo, para apurar deposição de entulhos e emissão excessiva de ruídos; e, o (ii) IC nº 492/2009, instaurado em 11 de dezembro de 2009 pela Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, Ministério Público do Estado de São Paulo, para apuração de supostas irregularidades em relação ao zoneamento do local. Em ambos os casos apresentamos manifestação destacando a regularidade dos procedimentos adotados por nós. Entretanto, caso o Ministério Público entenda existirem deficiências nos procedimentos adotados, poderão ser feitas tratativas para a celebração de termos de ajustamento de conduta (TACs) ou, no pior cenário, poderemos figurar como rés em eventuais ações civis públicas. Entendemos que esses inquéritos são relevantes em função da matéria e do que estes poderão representar no futuro.

O terceiro IC, de nº 84/2009, instaurado em 12 de novembro 2009 tramita na 11ª Promotoria de Justiça de São José dos Campos e pretende apurar supostas irregularidades na aprovação do projeto do Residencial Grand Club. Somente a Prefeitura foi oficiada a se manifestar em relação a este e, sem que fossemos chamados a apresentar esclarecimentos, o representante do Ministério Público ajuizou perante a 8ª Vara Cível de São José dos Campos, uma Ação Civil Pública (Processo nº 577.10.004251-3) em face da Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Por meio da referida ação civil pública, distribuída em 18 de fevereiro de 2010, o Ministério Público requereu que: (i) apresentássemos à Prefeitura de São José dos Campos Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e, (ii) fosse determinada a paralisação das obras do empreendimento até a aprovação dos estudos pela Prefeitura e adequação do empreendimento a eventuais novas exigências. Em 22 de fevereiro de 2010, foi parcialmente deferida liminar para determinar a apresentação do RIT e do EIV, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R$10.000,00. A Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi intimada da decisão liminar e citada para contestar a ação em 12 de março de2010. O valor atribuído à ação civil pública foi de R$201.600 mil, correspondente à estimativa de valor de unidade comercializada, multiplicado pelo total de unidades do empreendimento. Segundo os advogados responsáveis pelo caso, o valor da causa não guarda relação com a perda econômica que a Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. poderá vir a sofrer, mesmo que a pretensão do Ministério Público seja totalmente acolhida. Porém, caso o RIT e o EIV indiquem a necessidade de realizar obras na vizinhança, o que os advogados responsáveis pelo caso não podem prever neste momento, a Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. poderá incorrer em despesas para realizar a adequação. Referidos advogados consideram o prognóstico de perda desta ação como remoto, razão pela qual não foi constituída provisão. Entendemos tratar-se de um processo relevante em função do tipo de ação e da matéria em questão.

4.4. Processos judiciais, administrativos e arbitrais, que não estão sob sigilo, em que a Companhia ou suas controladas são partes e cujas partes contrárias são administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores ou investidores da Companhia ou de seus controladores:

Não há.

4.5. Impactos em caso de perda e valores envolvidos em processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas são parte:

Não há.

4.6. Processos judiciais, administrativos e arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, em que a Companhia ou suas controladas são partes, não estão sob sigilo e em conjunto são relevantes para seus negócios, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros:

Cível

Em 31 de dezembro de 2009, éramos parte em 136 ações cíveis, sendo 76 na qualidade de rés. O valor total envolvido nos processos em que figuramos no pólo passivo é de R$7.724 mil.

Do total das ações movidas por terceiros contra nós, aproximadamente 52,6% refere-se à revisão ou rescisão de contrato, ou ainda a anulação de cláusulas contratuais, cumulada com restituição de valores pagos, 10,5% refere-se à indenização por danos materiais, 9,2% refere-se a ações declaratórias de inexigibilidade de débito cumuladas com restituição de valores, 7,9% refere-se a obrigações de fazer cumuladas com indenização, e 19,7% refere-se a outros tipos de ação. As pretensões mais comuns em face de empresas que desenvolvem esse tipo de atividade são referentes a atrasos na obra ou a defeitos na construção. Conforme informações de nossos consultores legais, a nossa chance de êxito na maior parte das ações em que somos parte é possível ou provável.

Fiscal

Não possuímos processos judiciais, administrativos e arbitrais de natureza fiscal repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

Trabalhista

Em 31 de dezembro de 2009, éramos parte em 349 processos trabalhistas, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R$9.461 mil, sendo R$9.314 mil de perda possível e R$148 mil como de perda remota, não tendo sido constituída provisão. Ademais, a maioria desses processos foi movida por empregados de subempreiteiras que nos prestaram serviços na execução de obras de nossos empreendimentos. Os principais pedidos estão relacionados ao pagamento de horas extras mais reflexos e verbas rescisórias. De acordo com a legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades que nos prestem serviços de subempreitada. Conforme informações de nossos consultores legais, a nossa chance de êxito nessas ações é possível ou provável, variando de acordo com a situação financeira da subempreiteira reclamada.

Ambiental

Não possuímos processos judiciais, administrativos e arbitrais de natureza ambiental repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

4.7 Outras contingências relevantes não abrangidas nos itens anteriores:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

4.8 Em relação às regras do país de origem do emissor estrangeiro e às regras do país no qual os valores mobiliários do emissor estrangeiro estão custodiados, se diferente do país de origem, identificar:

i) restrições impostas aos exercícios de direitos políticos e econômico;

Não aplicável.

ii) restrições à circulação e transferência dos valores mobiliários;

Não aplicável.

iii) hipóteses de cancelamento de registro; e

Não aplicável.

iv) outras questões do interesse dos investidores

Não aplicável.

5. RISCOS DE MERCADO

5.1. Riscos de mercado a que estamos expostos, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxa de juros:

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ"). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de residências de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas residências, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em lajes comerciais. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas residências, causando uma redução nas nossas vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em nossos resultados operacionais. Quase todas as nossas despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais, visto que desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real em relação ao Dólar podem conter a alta da inflação e consequentemente o aumento das taxas de juros, fatores que podem provocar uma demanda crescente no setor imobiliário. Em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de propriedades imobiliárias, as taxas de aluguel diminuem e o número de imóveis vagos aumenta, o que afeta adversamente nossos resultados operacionais.

Abaixo encontram-se melhor detalhados os principais fatores de risco a esse respeito.

A Emissora atua no mercado brasileiro estando sujeita, portanto, às condições econômicas e riscos relacionados ao Brasil

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e a política brasileira, poderão causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do Governo Federal que por vezes realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não temos controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco podemos prevê-las. Os nossos negócios, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- política monetária;
- flutuações cambiais;
- ambiente regulatório pertinente às nossas atividades;
- alteração das normas trabalhistas;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- política habitacional;
- controle sobre importação e exportação;
- instabilidade social e política, inclusive a eleição para presidente que ocorrerá em outubro de 2010; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Poderemos ser prejudicados pelas altas da taxa de inflação e pelas medidas do governo brasileiro para combatê-la.

Historicamente, o Brasil registrou taxas de inflação extremamente altas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira. No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 7,75%, 9,81% e -1,72% em 2007, 2008 e 2009, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado, e de 4,46%, 5,90% e 4,31% em 2007, 2008 e 2009, respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se seremos capazes de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de nossos clientes em valores suficientes e prazo hábil para cobrir um eventual aumento dos nossos custos operacionais, o que, não ocorrendo, poderá diminuir nossas margens líquidas e operacionais. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia com um todo, inclusive o nosso setor de atuação e de nossos clientes. Uma política antiinflacionária adotada pelo Governo Federal poderá resultar em redução do nível de atividade econômica e poder aquisitivo da população, além da falta de crédito disponível no mercado, gerando consequências negativas para os nossos negócios.

Estamos sujeitos a riscos de taxas de juros, uma vez que parte significativa de nossas obrigações financeiras estão indexadas a taxas flutuantes.

Estamos expostos ao risco de taxa de juros, uma vez que a maior parte de nossas obrigações financeiras está atrelada a taxas flutuantes, tais como a Taxa de Juros a Longo Prazo e o Certificado de Depósito Interbancário. O Comitê de Política Monetária do Banco Central ("COPOM") é responsável por estabelecer as metas das taxas de juros básicas para o sistema bancário brasileiro. Recentemente, a taxa de juros básica tem oscilado, tendo chegado a, aproximadamente, 45% em março de 1999 e caído para 18,0% em julho de 2002. A taxa básica de juros permaneceu em alta até junho de 2003, quando o COPOM iniciou a trajetória de decréscimo da taxa básica de juros. Em 31 de dezembro de 2009, a taxa básica de juros fixada era de 8.75% ao ano. Em 31 de dezembro de 2009, o nosso endividamento total consolidado em aberto era de R$890.517 mil. Deste total, 40,3% era indexado à Taxa DI, 46,9% indexado à Taxa Referencial e 12,8% indexado ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

Caso o Governo Federal aumente as taxas de juros, incluindo a Taxa de Juros a Longo Prazo ou adote outras medidas com relação à política monetária que resultem em um aumento significativo das taxas de juros, as nossas despesas financeiras poderão aumentar significativamente, afetando adversamente a nossa liquidez, nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e nossos resultados operacionais.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao Dólar e a outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, mini-desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais.

Houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real se valorizou 14,0%, 9,3% e 20,5% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 24,2% frente ao Dólar, tendo fechado em R$2,34 por US$1,00 em 31 de dezembro. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2009, observou-se a valorização de 34,2% da moeda brasileira frente ao Dólar. Em 31 de dezembro 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R$1,74 por US$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente.

As depreciações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os nossos resultados operacionais.

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, incluindo os Estados Unidos e países de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, os nossos negócios e o valor de mercado dos nossos valores mobiliários.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, da União Européia e de outras economias emergentes. Apesar de a conjuntura econômica desses países ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises nos Estados Unidos, na União Européia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão.

Os preços das ações na BM&FBOVESPA, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados e capitais poderão prejudicar o valor de mercado das nossas ações, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o nosso acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis.

Não há garantia de que o mercado de capitais permaneça aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós. Crises em outros países emergentes podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de nossa emissão, o que pode prejudicar sua liquidez e seu valor de mercado, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da MP 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como nós, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

Com relação ao setor imobiliário, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis aprovou a Interpretação Técnica ICPC 02 – Contrato de Construção para o Setor Imobiliário que trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias por construtoras e deve ser aplicada para demonstrações financeiras em IFRS para exercícios com início em 1º de janeiro de 2010. Referidas demonstrações financeiras deverão conter também a base comparativa relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009.

Conforme as práticas contábeis vigentes para o exercício 2010, nossa receita (e o custo correspondente) não será mais reconhecida durante a construção do empreendimento e será registrada, na sua totalidade, no momento de entrega das unidades. Essas alterações impactarão significativamente nossos resultados operacionais e nosso patrimônio líquido uma vez que a receita anteriormente reconhecida sofrerá ajustes em função da mudança de critério relativo ao momento do reconhecimento da mesma.

5.2 Política de gerenciamento de riscos de mercado da Companhia, incluindo objetivos, estratégias e instrumentos

a) riscos para os quais se busca proteção;

Atualmente, não possuímos instrumentos financeiros de proteção patrimonial (*hedge)* e não pretendemos adotar esse tipo de prática no futuro, dado que somente uma pequena parcela líquida dos nossos custos e obrigações estão atreladas ao Dólar, conforme prática usual de nosso mercado de atuação.

Conforme mencionado no item 5.1 acima, o principal risco de mercado para nós são as eventuais oscilações em índices e taxas de juros, já que o valor de nossos custos e obrigações em moeda estrangeira não são relevantes. Adicionalmente, buscamos proteção para os riscos de liquidez e de resultado.

b) estratégia de proteção patrimonial (hedge);

Conforme indicado no item (a) acima, não possuímos uma estratégia para proteção patrimonial.

c) instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge);

Conforme indicado no item (a) acima, não possuímos operações de hedge.

d) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos;

Gerenciamos nossos riscos de forma contínua, avaliando se as práticas adotadas na condução das nossas atividades estão em linha com as políticas preconizadas pela administração.

Buscamos gerir nosso fluxo de caixa estabelecendo critérios de posições de caixa mínimo, além de buscar mitigar a exposição de caixa dos empreendimentos imobiliários através de financiamentos à produção através do Sistema Financeiro de Habitação. Como os riscos relacionados à variação de preços dos insumos para a construção, serviços e mão-de-obra podem influenciar diretamente os custos de construção, buscamos estabelecer contratos com os principais fornecedores por prazos mínimos de tal maneira que os eventuais aumentos de preços não impactem os seus custos de curto prazo. Os riscos de crédito a que estamos sujeitos e que nossas controladas estão sujeitas em seu "contas a receber" de clientes (recebíveis) estão minimizados pela ampla base de clientes e pelo constante acompanhamento e cobrança desses recebíveis. Durante o período de construção não existem históricos de perdas relevantes devido à existência de garantia real de recuperação dos produtos comercializados. Além desses fatores o "contas a receber" antes da entrega das chaves dos empreendimentos tem uma correção atrelada a índices de construção, reduzindo os riscos de descasamento de índices de custo de construção e receita.

Dedicamos especial atenção ao controle dos riscos de nosso balanço e de nossos empreendimentos advindos de nossa atividade empresarial e condições macro econômicas. Em nosso Comitê Financeiro, realizado mensalmente, são examinados, entre outros assuntos, (i) projeções de fluxo de caixa, (ii) o comportamento dos empreendimentos já lançados em relação aos estudos realizados e aprovados anteriormente ao lançamento, (iii) o impacto de variações de parâmetros comerciais na rentabilidade e no fluxo de caixa nosso e dos nossos empreendimentos, (iv) o financiamento dos empreendimentos e (v) o nosso custo de capital.

Em dois momentos distintos, anteriormente ao estabelecimento de quaisquer obrigações para aquisição de terrenos e anteriormente ao lançamento de quaisquer empreendimentos, o Comitê de Investimentos é convocado para aprovar as condições propostas pelas nossas várias superintendências. Durante estas reuniões, são examinados (i) o produto proposto, (ii) o projeto e custo de construção, (iii) a viabilidade econômica, (iv) os termos comerciais e financeiros da proposta de compra, no caso de uma aquisição de terreno, (v) as condições comerciais e tabelas de venda, no caso de um lançamento, e (vi) a situação do terreno e/ou do empreendimento em seus aspectos legais e regulatórios.

e) se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge)* e quais são esses objetivos;

Atualmente, não possuímos instrumentos financeiros de proteção patrimonial (*hedge).*

f) estrutura organizacional de controle de gerenciamento desses riscos;

Monitoramos nossos riscos por meio de uma estrutura organizacional multidisciplinar, tendo como responsável a diretoria adjunta de *compliance*, na qual a diretoria avalia se as ações praticadas estão sendo feitas conforme as políticas adotadas para gerenciamento de riscos.

g) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Possuímos e seguimos uma política financeira, que nos orienta e requer a diversificação de nossas operações, assim como determinadas contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros, descasamentos de índices e de prazos, é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito.

5.3. Alterações significativas nos principais riscos de mercado em que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos adotada no último exercício social:

No ultimo exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado, bem como no monitoramento de riscos adotados por nós.

5.4. Outras informações relevantes:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

6. HISTÓRICO DA COMPANHIA

6.1. Constituição da Companhia:

Data.....	05/05/1980
Forma	Constituída sob a forma de sociedade limitada, tendo se transformado em sociedade por ações em 3 de março de 2006.
País de Constituição	Brasil

6.2. Prazo de duração:

Nosso prazo de duração é indeterminado.

6.3. Breve histórico da Companhia:

Nossa constituição se deu em maio de 1980 sob a denominação de Terepins, Chusyd Engenharia e Construções Ltda. e em junho de 1986 tivemos nossa denominação alterada para Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda. ("Terepins e Kalili"). Em maio de 2002 combinamos nossas atividades com as atividades da ABC Construtora e Incorporadora Ltda. ("ABC Construtora") para ganhar escala e, consequentemente, competitividade para operar no mercado imobiliário da cidade de São Paulo, uma vez que a ABC Construtora e a Terepins e Kalili eram empresas com longo histórico de atuação nas áreas de construção e incorporação imobiliária na região metropolitana de São Paulo, respectivamente.

Em 29 de outubro de 2002, a Terepins e Kalili teve sua denominação alterada para Even Construtora e Incorporadora Ltda.

Em março de 2006, foi aprovada nossa transformação para sociedade por ações e passamos a operar com a denominação de Even Construtora e Incorporadora S.A. No mesmo mês o Spinnaker Capital Group, fundos de investimentos com sede em Londres, subscreveu novas ações de nossa emissão por aproximadamente R$72.000.000,00, e passou a deter uma participação de 39,75% em nosso capital social.

Em fevereiro de 2007, foi a aprovada a realização de nossa Oferta Pública Inicial de Ações, bem como autorizada nossa adesão ao segmento de Listagem do Novo Mercado ("Novo Mercado") da BM&FBOVESPA e as diretrizes para estruturação de nosso Plano de Opção de Compra de Ações.

Em abril de 2007, nossas ações passaram a ser comercializadas na BM&FBOVESPA, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla EVEN3. Foram subscritos R$460.000.000,00 entre a oferta base e o exercício do lote suplementar.

Em outubro de 2008, concluímos com sucesso um aumento de capital por meio da subscrição privada de ações de nossa emissão totalizando R$150.000.000,00 em recursos adicionais. Nesta operação, os acionistas fundadores cederam seus direitos de preferência na respectiva subscrição a três grupos de investidores institucionais e os minoritários tiveram o direito de acompanhar a respectiva oferta integralmente.

6.4. Data de registro na CVM:

Nosso registro foi obtido em 2 de março de 2007.

6.5. Principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições de ativos importantes, pelos quais tenham passado a Companhia ou qualquer de suas controladas ou coligadas, indicando:

(a) evento;

A única operação societária de incorporação de que participamos foi a incorporação da Donneville Participações Ltda. ("Donneville") por nós, em 31 de outubro de 2006, com a entrega à Pradesol Corporation Sociedad Anônima ("Pradesol"), então titular de 100% do capital da Donneville, de igual número de ações ordinárias de nossa emissão anteriormente detidas pela Donneville, ou seja 18.286.754 ações ordinárias, nominativas, com valor nominal de R$1,00, cada. Atualmente, a Pradesol não faz parte do nosso quadro de acionistas, tendo saído em 26 de fevereiro de 2007, mediante alienação da totalidade da sua participação ao FIP Genoa. Não participamos de qualquer outro evento societário de incorporação, fusão, alienação e aquisição de controle societário ou aquisição de ativos, não refletidos em nossas demonstrações financeiras.

(b) principais condições do negócio;

Vide item 6.5(a) acima.

(c) sociedades envolvidas;

Vide item 6.5(a) acima.

(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores da Companhia;

A incorporação acima não resultou em qualquer alteração sobre a participação do nosso controlador, de acionistas com mais de 5% do nosso capital social ou dos nossos administradores. Com a incorporação houve apenas a transferência da participação detida pela Donneville em nosso capital social para a Pradesol, sem qualquer aumento no nosso capital social.

(e) quadro societário antes e depois da operação.

	Antes da incorporação		Após a incorporação	
Acionista	**Nº de Ações**	**%**	**Nº de Ações**	**%**
ABC T&K Participações S.A.	19.402.358	51,48%	19.402.358	51,48%
Carlos Eduardo Terepins	1	> 0,01%	1	> 0,01%
Luis Terepins	1	> 0,01%	1	> 0,01%
Abrão Muszkat	1	> 0,01%	1	> 0,01%
Donneville Participações Ltda.	18.286.752	48,51%	–	0,00%
Pradesol Corporation Sociedad Anonima	–	0,00%	18.286.752	48,51%
Total	**37.689.113**	**100,00%**	**37.689.113**	**100,00%**

6.6. Pedidos de falência, desde que fundados em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia, e o estado atual de tais pedidos:

Até o momento não houve pedido de nossa falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial.

6.7. Outras informações relevantes:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

7. ATIVIDADES DA COMPANHIA

7.1. Descrição sumária das atividades desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas:

Atuamos há 32 anos no setor imobiliário e somos a maior incorporadora e construtora da região metropolitana São Paulo segundo ranking geral publicado pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio em junho de 2009 relativo a 2008 e terceira maior construtora do Brasil segundo ranking geral publicado pelo ITCnet em março de 2010 relativo a 2009. Atuamos, ainda, prioritária e estrategicamente em regiões metropolitanas nos Estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul, que representam, em conjunto com o Estado de São Paulo, 61% do Produto Interno Bruto ("PIB") do Brasil. Temos uma atuação diversificada voltada para empreendimentos residenciais dos segmentos acessível e emergente, por meio de nossa marca Open e dos segmentos médio, médio-alto e alto, bem como empreendimentos comerciais, por meio de nossa marca Even. Atuamos de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de nossos empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas até a construção do empreendimento e financiamento ao cliente. Ao longo dos últimos três exercícios sociais lançamos um total de R$4,1 bilhões em Valor Geral de Venda ("VGV") próprio e vendemos R$3,1 bilhões. Em 31 de dezembro de 2009, contávamos com 86 empreendimentos em andamento.

Implementamos a estratégia de alto giro em nossos lançamentos, com o objetivo de minimizar o tempo entre aquisição do terreno e o lançamento do produto, acompanhando de forma ágil as tendências e oportunidades de mercado. De 2007 a 2009, a média de tempo entre aquisição de terreno e lançamento foi de 11,9 meses. Levamos em consideração o custo de capital como fator decisivo no processo de aprovação de novas aquisições de terrenos. Nosso estoque de terrenos nos possibilita lançar aproximadamente R$4,3 bilhões de Valor Geral de Venda Esperado ("VGV Esperado"), em produtos imobiliários (R$2,9 bilhões se considerada apenas a nossa parcela no VGV Esperado) e representa potencial para 56 lançamentos.

Nossa estratégia prioriza a maximização da velocidade de incorporação e vendas. Dos empreendimentos que lançamos em 2009, vendemos 70% no próprio ano. Nossa atuação tem êxito também na sustentação desta velocidade de vendas durante os meses que sucedem o lançamento e antecedem o término da construção. Em 31 de dezembro de 2009, possuíamos em estoque apenas R$45,0 milhões de unidades concluídas e, em 2009, 50% de todas as nossas vendas foram procedentes de empreendimentos lançados em anos anteriores. A força de nossa empresa própria de vendas, a Even Vendas, aliada à atuação conjunta com as demais empresas imobiliárias terceiras, é fator decisivo para a alta velocidade de vendas. Em 2009, a Even Vendas foi responsável por 56% do total comercializado nas praças em que já atua.

Para os fins do presente formulário: (i) VGV corresponde ao valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado, ou poderá diferir significativamente do valor das vendas contratadas (que é o Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento, doravante, as "Vendas Contratadas") uma vez que o número total de unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de unidades lançadas e/ou o valor da Venda Contratada de cada unidade poderá ser inferior ao Preço Médio de Lançamento. O VGV é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou forma de cálculo padronizada e, portanto, a nossa definição de VGV pode não ser diretamente comparável àquelas utilizadas por outras empresas. O VGV não deve, portanto, ser considerado uma estimativa ou projeção de receitas a serem apuradas em um determinado período, presente ou futuro.

VGV Esperado corresponde ao valor total estimado da venda potencial de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário que esperamos lançar. A quantidade de unidades e de metros quadrados úteis tem sido determinada com base em projeto de viabilidade executado por firmas de arquitetura e engenharia contratadas para cada um dos terrenos que compramos. O VGV Esperado tem sido calculado multiplicando-se a quantidade de metros quadrados úteis pelo preço estimado de venda atual por metro quadrado, o qual foi estimado com base em preços vigorando na presente data, para projetos similares na localização específica de cada terreno, e com a assessoria de corretoras imobiliárias. O investidor deve estar ciente de que os preços estimados de venda atual podem não representar os valores de venda efetivamente obtidos no futuro, na medida em que os preços de venda de nossos empreendimentos podem variar dependendo de diversos fatores. O investidor também deve estar ciente de que a quantidade estimada de metros quadrados úteis pode variar em função de alterações que venham a ser introduzidas nos projetos atualmente desenvolvidos. A quantidade de unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas. O VGV Esperado é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou uma forma de cálculo padronizada e a definição de VGV Esperado pode não ser comparável àquela utilizada por outras empresas. O VGV Esperado não considera os custos de desenvolvimento do empreendimento. O VGV Esperado não deve ser considerado uma estimativa ou projeção da receita a ser apurada em um determinado período, presente ou futuro, nem deve ser considerado uma expectativa da rentabilidade de nossos empreendimentos. Não podemos assegurar que todos os terrenos que possuímos serão efetivamente utilizados em lançamentos futuros

Preço Médio de Lançamento corresponde ao resultado da divisão do VGV de um empreendimento pelo somatório da área de uso privativo das unidades desse empreendimento, utilizando-se a tabela financiada como referência.

7.2. Segmentos operacionais que tenham sido divulgados nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas:

a) produtos e serviços comercializados

Os nossos negócios imobiliários incluem as atividades de incorporação e construção de empreendimentos residenciais e comerciais.

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Residenciais e Comerciais

Entre 1º de janeiro de 2007 e 31 de dezembro de 2009, realizamos um total de 78 lançamentos imobiliários, que representaram um VGV de R$4.119,6 bilhões (considerando apenas a nossa participação nos referidos lançamentos).

Nossa principal atividade é a incorporação de edifícios residenciais para os segmentos acessível, emergente, médio, médio-alto e alto e atuamos oportunisticamente no mercado comercial. Nossos principais produtos e serviços são incorporação e venda de unidades e construção de empreendimentos.

A tabela abaixo fornece informações detalhadas sobre as nossas incorporações no segmento residencial e comercial nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	**2008**	**2009**
Incorporações Lançadas.....	28	25	25
Área Útil (m^2).....	640.607	531.328	318.112
Unidades[(1)].....	4.138	4.233	3.459
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	1.757.753	1.435.128	926.735
Preço Médio de Venda (R$/$m^2$)	3.069	3.701	3.538

(1) Foram desprezadas as unidades objeto de permuta física.

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Residenciais

Acessível: Os empreendimentos do segmento acessível são voltados para famílias e casais com menor poder aquisitivo e que buscam seu primeiro imóvel. Os imóveis devem ter preços competitivos, inseridos na malha urbana e possuir projetos e processos construtivos padronizados. Esses empreendimentos são desenvolvidos visando à otimização de custos e aumento de competitividade mercadológica. As unidades possuem dois ou três dormitórios, área útil que varia entre 45m² e 70m² e preço médio que varia entre R$100 mil e R$200 mil no seu lançamento.

Emergente: Os produtos do segmento emergente são voltados para famílias e casais jovens em ascensão e que buscam seu primeiro imóvel ou *upgrade* para um apartamento melhor. Os imóveis devem ser bem localizados e possuir qualidade arquitetônica e de acabamentos. Esse público-alvo procura excelente relação custo-benefício, representado, principalmente, pela equação proporcionada pelo preço final do apartamento e seu condomínio. Os apartamentos possuem de dois a quatro dormitórios, área útil que varia entre 65m² e 100m² e preço médio que varia entre R$200 mil e R$350 mil no seu lançamento.

Médio: Os empreendimentos do segmento médio são voltados para famílias que procuram três ou quatro dormitórios com áreas variando de 85 a 130 m², estão normalmente em regiões de novas migrações e em terrenos com grande potencial construtivo, proporcionando um grande número de unidades e baixo custo de condomínio, com serviços que substituem dispêndios externos. Os valores das unidades variam de R$350 mil a R$500 mil no seu lançamento.

Médio-Alto: Os empreendimentos voltados ao segmento médio-alto são destinados a um cliente que busca localização privilegiada com complexas áreas de lazer, são desenvolvidos por arquitetos renomados, com baixo adensamento, qualidade urbanística e segurança completa. Esses empreendimentos são direcionados à famílias que procuram upgrade de área ou localização, com apartamentos variando de 135 a 200 m², geralmente em grandes condomínios. O preço do apartamento médio varia de R$500 mil a R$1,1 milhão no seu lançamento.

Alto: Os empreendimentos destinados ao segmento são desenvolvidos em terrenos com uma ou poucas torres, um ou dois apartamentos por andar e baixo número de apartamentos. Normalmente, são localizados em ruas calmas e arborizadas, e sempre em bairros consagrados. As unidades possuem áreas a partir de 200 m², com preços superiores a R$1,1 milhão no seu lançamento. Consideramos ainda, os apartamentos cujo preço de venda supere R$1,6 milhão como alto luxo.

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Comerciais

Acreditamos que o mercado de empreendimentos comerciais seja um importante complemento à nossa linha de produtos. Em todos os casos, os empreendimentos comerciais destinam-se unicamente à incorporação imobiliária e comercialização das unidades. Não objetivamos a manutenção destas propriedades como nossos ativos e, consequentemente, fontes de rendas de locação.

A tabela abaixo apresenta os empreendimentos residenciais e comerciais lançados entre 1º de janeiro de 2007 e 31 de dezembro de 2009:

Empreendimento	Segmento	Estado	Lançamento	Área Terreno (em m²)	Área Útil (em m²)	N. de Unidades	VGV Total (em R$ mil)	VGV Even (em R$ mil)
Vida Viva Freguesia do Ó	Acessível	SP	junho, 2007	4.932	11.974	150	28.117	28.117
Weekend	Acessível	RJ	março, 2008	14.304	22.079	336	55.867	55.867
Jardim das Orquídeas	Acessível	SP	junho, 2008	5.014	8.644	136	14.478	12.306
Shop Club Guarulhos - Fase 1	Acessível	SP	janeiro, 2009	6.426	10.238	176	22.086	22.086
Terra Nature (Ipes)	Acessível	SP	fevereiro, 2009	7.709	6.128	106	12.837	5.879
Terra Nature (Cerejeiras / Jatobá)	Acessível	SP	abril, 2009	14.979	11.906	192	25.590	11.720
Shop Club Guarulhos - Fase 2	Acessível	SP	maio, 2009	6.426	10.238	177	23.732	23.732
Shop Club Vila Guilherme	Acessível	SP	junho, 2009	5.198	10.326	155	28.721	28.721
Spazio Vitta Vila Ema	Acessível	SP	junho, 2009	5.185	10.169	177	26.834	26.834
Spazio Vitta Vila Ema - 2ª Fase	Acessível	SP	julho, 2009	3.456	6.779	118	18.463	18.463
Terra Nature - Nogueira / Pau Brasil	Acessível	SP	agosto, 2009	14.710	11.692	191	26.552	12.161
Allegro	Acessível	SP	setembro, 2009	8.643	12.102	211	36.629	36.629
Alegria Clube Residencial	Acessível	RJ	novembro, 2009	9.430	20.500	294	50.214	50.214
Novitá - 1ª fase	Acessível	SP	dezembro, 2009	8.925	14.898	280	46.539	46.539
Tendence	Emergente	GO	janeiro, 2007	3.060	16.603	162	37.902	18.951
Vida Viva Santa Cruz	Emergente	SP	fevereiro, 2007	3.798	9.828	99	25.063	25.063
Vida Viva Vila Maria	Emergente	SP	junho, 2007	3.000	8.642	88	22.494	22.494
Vitá Araguaia	Emergente	RJ	agosto, 2007	2.672	9.371	112	24.546	24.546
Vida Viva Butantã	Emergente	SP	outubro, 2007	9.348	21.899	210	52.690	52.690
Vida Viva São Bernardo	Emergente	SP	novembro, 2007	7.500	32.540	312	78.924	78.924
Up Life	Emergente	RJ	dezembro, 2007	7.096	39.708	440	137.135	137.135
Vida Viva Parque Santana	Emergente	SP	dezembro, 2007	7.633	23.161	220	65.768	65.768
Everyday	Emergente	SP	junho, 2008	10.860	27.151	228	57.728	28.864
Vida Viva Golfe Clube	Emergente	SP	junho, 2008	3.963	11.873	112	36.807	36.807
Vida Viva Jardim Itália	Emergente	SP	agosto, 2008	3.334	10.207	96	32.510	32.510
Vida Viva Vila Guilherme	Emergente	SP	agosto, 2008	4.330	9.263	76	30.492	30.492
Spot	Emergente	RS	janeiro, 2009	4.474	14.425	207	38.806	19.403
Praça Jardim	Emergente	SP	dezembro, 2009	4.573	16.930	166	53.339	53.339
Vida Viva Clube Iguatemi	Emergente	RS	dezembro, 2009	6.637	9.085	139	28.109	14.055
Le Parc	Médio	GO	janeiro, 2007	1.762	10.606	71	26.727	13.364
Concetto	Médio	SP	abril, 2007	2.410	7.078	78	25.561	25.561
Vivre	Médio	SP	novembro, 2007	4.589	23.412	191	72.269	72.269
Grand Club	Médio	SP	dezembro, 2007	20.225	82.944	320	140.140	140.140
Terrazza Mooca	Médio	SP	dezembro, 2007	3.800	15.850	104	52.364	52.364
Nouveaux Ipiranga	Médio	SP	dezembro, 2007	4.257	21.766	148	70.609	70.609
Club Park Butantã	Médio	SP	maio, 2008	19.661	57.949	400	170.972	170.972
Paulistano (1ª fase)	Médio	SP	junho, 2008	73.075	74.647	474	252.918	75.875
Cinecittá	Médio	MG	agosto, 2008	6.250	13.605	84	44.940	38.199
Incontro	Médio	SP	agosto, 2008	4.800	19.138	144	63.966	51.173
Pleno Santa Cruz	Médio	SP	agosto, 2008	3.028	16.286	111	58.539	58.539
Montemagno (1ª Fase)	Médio	SP	setembro, 2008	2.545	8.021	72	27.291	27.291
Timing Mooca	Médio	SP	setembro, 2008	3.000	9.066	76	31.278	31.278
Montemagno (2ª fase)	Médio	SP	novembro, 2008	2.545	8.021	72	27.270	27.270
Cinecittá (2ª fase)	Médio	MG	abril, 2009	6.250	13.628	108	45.203	38.423
Paulistano (2ª fase)	Médio	SP	novembro,	47.778	48.805	290	156.040	46.812

Empreendimento	Segmento	Estado	Lançamento	Área Terreno (em m²)	Área Útil (em m²)	N. de Unidades	VGV Total (em R$ mil)	VGV Even (em R$ mil)
Near	Médio	SP	dezembro, 2009	1.960	9.293	72	35.033	35.033
Verte	Médio-Alto	SP	janeiro, 2007	2.723	9.803	56	34.197	34.197
The Gift	Médio-Alto	SP	junho, 2007	19.291	77.618	394	241.640	120.820
In Cittá	Médio-Alto	SP	junho, 2007	5.500	13.827	82	51.157	51.157
L'Essence	Médio-Alto	SP	setembro, 2007	29.917	89.338	369	142.420	87080
Spa	Médio-Alto	MG	setembro, 2007	16.000	35.161	192	137.747	137.747
Veranda Mooca	Médio-Alto	SP	dezembro, 2007	5.990	25.311	156	91.118	91.118
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	Médio-Alto	SP	maio, 2008	14.286	41.080	222	141.958	141.958
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	Médio-Alto	SP	outubro, 2008	10.714	30.810	168	99.070	99.070
Atual Santana	Médio-Alto	SP	abril, 2009	2.720	10.419	52	46.951	46.951
Especiale	Alto	SP	janeiro, 2007	1.614	5.020	20	21.724	21.724
Breeze Santana	Alto	SP	setembro, 2007	3.952	11.181	53	47.583	47.583
Gabrielle	Alto	SP	setembro, 2007	2.917	15.159	54	68.215	68.215
Monticello	Alto	MG	novembro, 2007	11.492	25.637	112	112.695	112.695
Du Champ	Alto	SP	dezembro, 2007	3.443	25.801	108	114.813	114.813
Arte	Alto	RS	dezembro, 2008	4.650	10.429	36	39.704	19.852
Honoré	Alto	RS	janeiro, 2009	1.337	3.582	14	13.158	6.579
The One	Alto	SP	outubro, 2009	2.448	6.988	27	40.288	40.288
Ideal	Alto	SP	dezembro, 2009	3.850	14.602	49	71.324	71.324
Arts	Alto Luxo	SP	setembro, 2007	2.600	7.785	24	50.900	50.900
Signature Moema	Alto Luxo	SP	dezembro, 2007	1.641	8.254	21	47.049	47.049
Sophistic	Alto Luxo	SP	março, 2008	6.282	32.790	81	162.116	162.116
Magnifique	Alto Luxo	SP	abril, 2008	2.883	11.120	28	63.783	63.783
Double	Alto Luxo	SP	maio, 2008	3.103	15.727	52	74.655	74.655
Altto	Alto Luxo	SP	setembro, 2009	2.972	16.065	44	121.378	121.378
Duo Alto da Lapa	Alto Luxo	SP	setembro, 2009	4.316	15.877	44	82.056	82.056
Casa do Sol	Alto Luxo	RS	dezembro, 2009	1.546	5.897	14	22.287	11.144
Central Office Guarulhos	Comercial	SP	junho, 2008	3.690	16.771	353	63.728	31.864
Icon (Belo Horizonte)	Comercial	MG	junho, 2008	9.916	18.747	391	71.130	60.461
E-Office Design (Berrini)	Comercial	SP	novembro, 2008	3.285	13.235	277	97.172	48.586
Oscar Freire Office	Comercial	SP	agosto, 2009	3.762	7.539	156	56.974	56.974
Total				**594.390**	**1.490.047**	**11830**	**4.869.082**	**4.119.618**

As tabelas abaixo apresentam os empreendimentos lançados entre 1º de janeiro de 2007 e 31 de dezembro de 2009 agrupados por segmento de atuação e região:

		Áreas (m^2)			VGV Esperado (R$ mil)	
Segmento de Atuação	**Número de Empreendimentos**	**Terreno**	**Útil**	**Unidades**	**Total**	**Even**
Acessível	14	115.338	167.673	2.699	416.659	379.269
Emergente	16	82.278	260.686	2.667	722.313	641.041
Médio	17	207.934	440.115	2.815	1.301.120	975.171
Médio-Alto	10	107.141	333.367	1.691	986.258	810.098
Alto Luxo	8	25.343	113.515	308	624.224	613.081
Alto	9	35.702	118.399	473	529.504	503.073
Comercial	4	20.653	56.292	1.177	289.004	197.885
Total	**78**	**594.388**	**1.490.047**	**11.830**	**4.869.082**	**4.119.616**

		Áreas (m^2)			VGV Esperado (R$ mil)	
Estado	**Número de Empreendimentos**	**Terreno**	**Útil**	**Unidades**	**Total**	**Even**
São Paulo	62	487.513	1.220.984	9.118	3.982.912	3.360.984
Minas Gerais	5	49.908	106.778	887	411.715	387.524
Rio de Janeiro	4	33.502	91.658	1.182	267.762	267.762
Rio Grande do sul	5	18.643	43.418	410	142.064	71.032
Goiás	2	4.822	27.209	233	64.629	32.315
Total	**78**	**594.388**	**1.490.047**	**11.830**	**4.869.082**	**4.119.616**

Construção de Empreendimentos Residenciais e Comerciais

Nossas receitas de prestação de serviços advêm, principalmente, dos serviços de gestão de construção imobiliária. Para mais informações vide item 7.3(a) abaixo – "*Construção*".

b) receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

A tabela abaixo apresenta os valores decorrentes de cada uma das nossas atividades imobiliárias, bem como o respectivo percentual de tais valores sobre a nossa receita operacional líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009:

	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de					
	2007	**% Total**	**2008**	**% Total**	**2009**	**% Total**
			(R$ mil)			
Receita Operacional Líquida	**420.663**	**100**	**827.523**	**100**	**1.168.205**	**100**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	404.881	96,2	803.677	97,1	1.154.130	98,8
Receita de Construção e Prestação de Serviços	15.782	3,8	23.846	2,9	14.075	1,2

c) lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de					
	2007	**% Total**	**2008**	**% Total**	**2009**	**% Total**
			(R$ mil)			
Lucro Líquido	**2.624**	**100,0**	**59.091**	**100,0**	**124.454**	**100,0**
Lucro Líquido de Incorporação e Venda de Imóveis	(2.992)	(114,0)	42.950	72,7	117.823	94,7
Lucro Líquido de Construção e Prestação de Serviços	5.616	214,0	16.141	27,3	6.631	5,3

7.3. Produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 7.2. acima:

a) características do processo de produção

Administramos e controlamos todas as etapas do processo de incorporação. As nossas atividades incluem identificação, avaliação, aquisição de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

Aquisição de Terrenos

Tendo em vista a alta procura e competitividade para a aquisição de terrenos bem localizados e com bom potencial de retorno do investimento, esta etapa do processo de incorporação do empreendimento imobiliário é de extrema importância para o desenvolvimento dos nossos negócios.

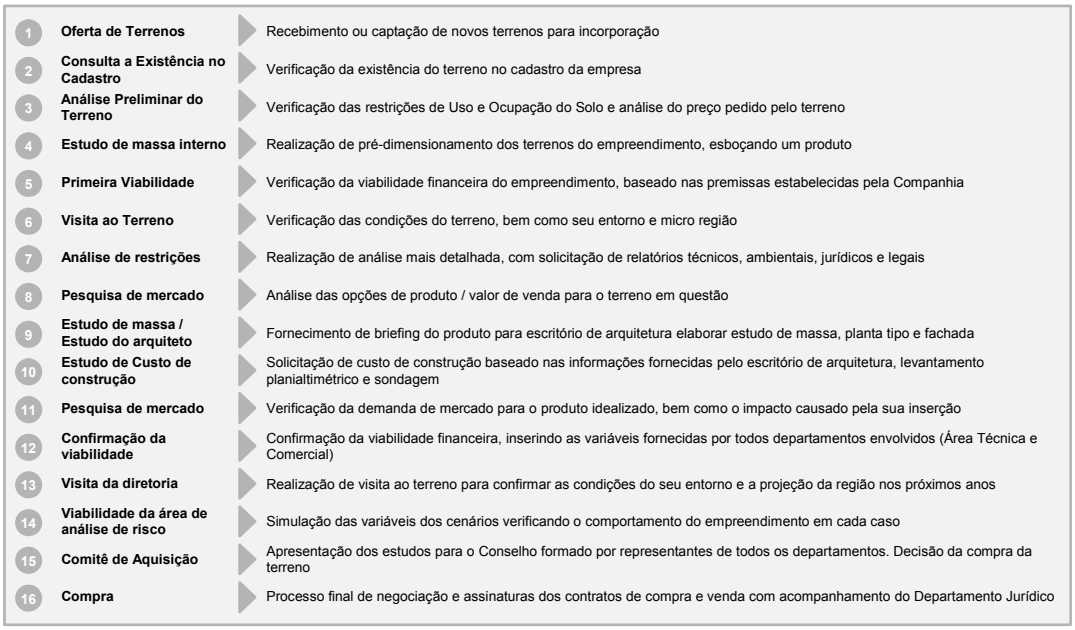
Assim, contamos com uma equipe de profissionais especialmente treinados e voltados exclusivamente para a prospecção de terrenos e a sua seleção para aquisição.

Além disso, usualmente recebemos propostas para aquisição de terrenos por meio de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, incluindo grandes empresas interessadas em desenvolver um empreendimento conosco, bem como de outras incorporadoras imobiliárias interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria.

Levamos em consideração os seguintes aspectos para tomar a decisão de adquirir um terreno: (i) o de mercado, associado às características do empreendimento a ser desenvolvido na região onde o terreno está localizado e o perfil dos potenciais adquirentes; (ii) o técnico, relacionado ao custo de construção e às condições ambientais e do solo para a construção do empreendimento adequado à região e ao público alvo; (iii) o financeiro, que se refere à disponibilidade e viabilidade financeira do empreendimento em face da possibilidade de retorno do empreendimento; e (iv) regulatórios, que envolvem a viabilidade de obtenção de licenças e autorizações nos termos de legislação especial.

Depois de concluída a análise por todas as nossas equipes envolvidas, a proposta é encaminhada ao nosso Comitê de Investimentos, que opina sobre a aquisição do terreno.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de análise e decisão para aquisição de terrenos:



Efetuamos a compra de terrenos por meio de (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (vi) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores.

A escolha da forma de aquisição depende das condições negociais. As aquisições podem ser feitas isoladamente ou em parceira com outras incorporadoras ou construtoras. Nós firmamos contratos para aquisição de terrenos com condições suspensivas associadas ao cumprimento de obrigações pelo o vendedor; caso não sejam cumpridas tais condições, os contratos podem ser rescindidos.

Adquirimos terrenos tanto para incorporação imediata, quanto para manutenção em estoque para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no curto-prazo. Nos últimos 3 (três) exercícios sociais, adquirimos um total de 3.647.992 m² em terrenos, nos permitindo lançar empreendimentos com aproximadamente R$7,9 bilhões em VGV Esperado (R$6,1 bilhões se considerada apenas nossa parcela estimada no VGV Esperado de cada empreendimento). Nossa estratégia de giro rápido orienta nossa política de aquisição de terrenos que nos possibilitem ter ciclo curto de lançamento, alta velocidade de vendas e baixa concentração em termos de segmento, localização e tamanho do empreendimento. De 2007 a 2009, a média de tempo entre aquisição de terreno e lançamento foi de 11,9 meses. Nossa estratégia de manter um baixo estoque de terrenos com um alto giro de lançamentos de empreendimentos minimiza o custo de manutenção de terreno e o risco mercadológico dos empreendimentos, sem comprometer nosso cronograma de lançamentos de novos empreendimentos.

Nossos terrenos em estoque nos permitem efetuar 50 lançamentos, que representam um VGV Esperado de R$2.907,6 milhões, 13.593 unidades e área útil de 2.142 mil m². Ademais, estamos realizando tratativas e negociação para a aquisição de 6 imóveis.

As tabelas abaixo oferecem uma abertura de nosso estoque de terrenos (incluindo os terrenos para os quais temos opção de compra) dividido por segmento de atuação e região geográfica, com data base de 31 de dezembro de 2009:

Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ mil) Total	VGV Esperado (R$ mil) Even	% Even
Acessível	16	262.110	326.003	5.683	849.895	560.538	19%
Emergente	4	46.656	77.712	1.143	240.887	108.367	4%
Médio	15	294.532	510.256	3.117	1.338.593	952.339	33%
Médio-Alto	12	107.554	250.302	1.857	994.312	805.014	28%
Alto	6	2.361.385	691.932	1.464	389.950	268.126	9%
Comercial	2	13.602	51.700	20	390.218	195.108	7%
Loteamento	1	68.000	234.939	309	100.837	18.151	1%
Total	**56**	**3.153.839**	**2.142.844**	**13.593**	**4.304.692**	**2.907.643**	**100%**

Localização	Nº Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ mil) Total	VGV Esperado (R$ mil) Even	% Even
Grande São Paulo	21	160.785	382.164	4.630	1.719.922	1.122.350	39%
Interior de São Paulo	8	199.655	245.223	2.786	527.624	369.826	13%
Rio de Janeiro(*)	4	60.418	89.854	1.491	329.339	180.583	6%
	–	–	–	–	–	–	0%
Minas Gerais	11	172.679	385.793	1.862	989.193	834.943	29%
Nordeste	2	18.638	62.788	212	125.804	125.804	4%
Sul	10	2.541.664	977.022	2.612	612.810	274.137	9%
Total	**56**	**3.153.839**	**2.142.844**	**13.593**	**4.304.692**	**2.907.643**	**100%**

(*) Parte do terreno denominado Muniz Aragão, matriculado sob o nº 61.297 do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, foi invadido antes da nossa aquisição. Atualmente, está tramitando ação de usucapião proposta pelos invasores da propriedade.

Elaboração do Projeto

A elaboração dos projetos dos nossos empreendimentos imobiliários é realizada por arquiteto selecionado entre um grupo de arquitetos renomados que usualmente nos prestam serviços, em conjunto com nossos engenheiros e profissionais de incorporação e vendas. No projeto são definidos o tamanho, o estilo e a faixa de preço de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário. A remuneração dos arquitetos é determinada com base em uma tabela atualizada anualmente e acrescida de um bônus, caso sejam alcançadas as metas estipuladas por nós. Em 31 de dezembro de 2009, o grupo de arquitetos era composto, entre outros nomes, por Aflalo e Gasperini, Jonas Birger e Konigsberger Vanuchi. Acreditamos que este sistema de contratação e remuneração de arquitetos nos favorece extremamente, pois possibilita que os projetos de nossos empreendimentos sejam elaborados por profissionais de grande reconhecimento no mercado imobiliário. Além disso, acreditamos que tais profissionais têm satisfação em atuar conosco, tendo em vista a pouca variação na remuneração que é percebida por eles no desenvolvimento de projetos.

Com base no projeto do empreendimento, uma de nossas equipes especializadas prepara o orçamento da obra, estimando o cronograma e todos os custos envolvidos em cada etapa da construção.

Além da elaboração do projeto base do empreendimento, disponibilizamos aos nossos clientes, no momento da aquisição da unidade, uma opção de personalização denominada "exclusEVEN", que consiste na contratação de projetos alternativos ao projeto base do empreendimento que preparamos, com diferentes opções de plantas, instalações e acabamentos com custos previamente definidos por nós. Tais opções são oferecidas ao cliente e, caso o serviço "exclusEVEN" seja contratado, o cliente arca com todos os custos adicionais relativos a tal serviço, inclusive o de administração da execução de mudanças, sendo que assumimos integralmente a responsabilidade pela correta execução das obras de personalização da unidade.

Simultaneamente à elaboração do projeto e orçamento, procuramos obter as licenças e autorizações necessárias ao início da obra, o que estimamos que, para a maioria dos projetos, tem duração de 45 dias a um ano, de acordo com a localidade e as características do empreendimento.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de desenvolvimento dos projetos de nossos empreendimentos.

Construção

Em 2008, fomos a maior construtora da região metropolitana de São Paulo em volume de metros quadrados construídos, segundo o último ranking divulgado pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - EMBRAESP. A liderança na construção é resultado de nosso modelo de atuação verticalizado, pilar importante de nossa estratégia e que garante a execução de nosso plano de negócios. No cenário de mercado de construção civil extremamente aquecido, especialmente nos últimos 2 (dois) anos, acreditamos que nossa capacidade construtiva foi importante diferencial competitivo, permitindo maior controle de custos e prazos dos nossos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2009, possuíamos 52 canteiros de obra ativos.

Nossa experiência abrange toda a cadeia de construção. Antes de iniciar cada novo projeto, são elaborados esboços e pesquisas e são desenvolvidos projetos e planos para criar o produto mais adequado possível ao público alvo da região. As técnicas de construção padronizadas e o sistema de controle único foram desenvolvidos por nós para otimizar a nossa produtividade e minimizar as nossas perdas de insumos.

Apresentamos abaixo o Ranking Geral das maiores construtoras da região metropolitana da São Paulo em 2008, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio divulgados em 2009.

Posição	Empresa	Pontos	% do Mercado
1º	Even	83,43	5,56%
2º	Goldfarb	76,69	5,11%
3º	Gafisa	50,92	3,39%
4º	Trisul	48,3	3,22%
5º	Company	45,29	3,02%
6º	MRV	43,64	2,91%
7º	Tecnisa	34,23	2,28%
8º	Iso	31,88	2,13%
9º	Cyrela Brazil Realty	28,46	1,90%

Nas principais fases da obra, como o levantamento da estrutura de concreto, empregamos técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso dos trabalhadores. Damos grande importância ao controle de qualidade, e possuímos os certificados ISO 9000 e PBPQ–Nível A para construção civil. Além disso, aplicamos métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais procedimentos possibilitam o monitoramento das despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e o controle em tempo hábil na ocorrência de qualquer variação brusca.

Investimos fortemente em tecnologia e possuímos um departamento exclusivamente dedicado à pesquisa e desenvolvimento de tecnologias construtivas, consequentemente, adotamos técnicas de construção de ponta, com vantagens em comparação com as técnicas tradicionais. Mantemos acordos de longo prazo com nossos fornecedores, o que nos permite construir empreendimentos com qualidade, utilizando materiais e equipamentos de construção de marcas de renome e tecnologia avançada. Adicionalmente, possuímos uma área de compras centralizada, de modo que a aquisição de matérias-primas é realizada em conjunto para todos os empreendimentos em construção e, posteriormente, distribuídas entre cada um deles. Tal procedimento de centralização de compras para a construção nos permite alcançar economias de escala significativas.

O nosso modelo de construção não requer equipamentos de construção pesada e dispomos de uma força de trabalho extremamente qualificada e especializada para construção, o que permite alto grau de controle de qualidade e cumprimento dos cronogramas de construção dos nossos empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2009, possuíamos uma equipe de aproximadamente 706 pessoas, formada por engenheiros, arquitetos, estagiários de engenharia e arquitetura mestres e encarregados de obra, especialmente voltada para a gerência e supervisão da construção civil de nossos empreendimentos imobiliários. Atuamos como gestor operacional, por meio da supervisão da construção das nossas incorporações, enquanto subempreiteiras efetivamente executam a obra. Ainda, a partir de 2008, formamos uma equipe de mão de obra especializada para execução de nossas obras voltadas para os segmentos acessível e emergente, que utilizam tecnologia construtiva de alvenaria estrutural, de maneira a suprir uma deficiência de mercado quanto ao fornecimento de profissionais qualificados e garantir a capacidade de execução desses empreendimentos. Essa equipe especializada contava, em 31 de dezembro de 2009, com 286 técnicos e auxiliares de obra.

Nossos empreendimentos imobiliários incorporados são executados por subempreiteiras independentes, remuneradas a preço fixo, tendo em vista o ganho de escala e a nossa responsabilidade civil pela execução do projeto. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado e competitivo, com a entrada constante de novos participantes, o que nos garante ótimos preços e uma boa qualidade na prestação do serviço. As subempreiteiras de determinado empreendimento são selecionadas com base em uma combinação de exigências rigorosas de qualificação, reputação e base de preço. Verificamos se os empregados terceirizados e as subempreiteiras contratadas são de boa reputação, econômicos e confiáveis, e necessariamente devem ter trabalhado diligentemente em outras oportunidades. O trabalho das subempreiteiras e empregados terceirizados é supervisionado em tempo integral por nossa equipe de engenharia, que acompanha todas as etapas de execução do empreendimento in loco, exige o cumprimento de nossos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Os procedimentos de nosso controle de qualidade são parte essencial do nosso processo de construção, sendo que possuímos equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto dos empreendimentos imobiliários atendam aos nossos rigorosos padrões de qualidade.

A utilização predominante de subempreiteiras para a execução de nossas obras apresenta vantagens logísticas e financeiras para nós, uma vez que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, o que nos permite aproveitar as especialidades de diferentes subempreiteiras, e dispensar o deslocamento frequente de nossa força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Neste sentido, podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre as nossas incorporações. Em 31 de dezembro de 2009, o contingente de empregados de subempreiteiras atuando em nossas obras era de aproximadamente 5.817.

Administramos a maior parte da construção de nossos empreendimentos imobiliários, e nos responsabilizamos pela totalidade da obra, ainda que o trabalho tenha sido executado por subempreiteiras. Como forma de controle do cumprimento, pelas subempreiteiras, de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, exigimos que estas apresentem, antes de efetuarmos o pagamento, as guias de recolhimento de todos os tributos e encargos incidentes sobre suas atividades e empregados.

Os prestadores de serviço sempre trabalham sob a supervisão de um de nossos engenheiros, que permanece no canteiro de obras em tempo integral. O nosso grupo de engenharia civil coordena as atividades dos prestadores de serviços e fornecedores, garante a observância de códigos de zoneamento e de segurança e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Nos termos da legislação brasileira, nossas obras contam com uma garantia de cinco anos, cobrindo problemas estruturais em todos os seus empreendimentos.

Em razão dos riscos inerentes à atividade de incorporação imobiliária, nossa política consiste em dar início às obras somente após a assinatura dos contratos de venda de pelo menos 50% das unidades do projeto em questão. Para mais informações sobre fatores de risco inerentes à nossa atividade, vide item 4.1(a) acima – "*Fatores de Riscos – a) com relação a nossas atividades".*

Em geral, as obras são iniciadas entre 6 e 12 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento e, durante esse período, trabalhamos no planejamento e detalhamento de partes específicas da edificação. O prazo médio de construção é de 24 meses.

Seguros

Mantemos apólices de seguro contratadas junto a companhias de seguros brasileiras líderes de mercado e sólidas financeiramente.

As apólices visam a cobrir riscos inerentes à nossa atividade principal, bem como aqueles eventualmente incidentes ao nosso patrimônio, havendo assim coberturas tanto para os riscos decorrentes das obras em andamento quanto para garantia de nossos ativos.

Contratamos seguros que visam à cobertura de riscos decorrentes da construção de empreendimentos (riscos de engenharia) para todo o empreendimento em construção, cujas principais coberturas abrangem danos materiais, interrupção de negócio, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás, eventuais erros de construção e responsabilidade civil do empregador.

Também possuímos seguros que visam a proteger nosso patrimônio imobilizado de prejuízos decorrentes dos seguintes eventos: (i) incêndio, raio e explosão; (ii) danos elétricos; (iii) quebra de vidros, espelhos, mármores e granitos; (iv) roubo e furto qualificado de bens; (v) tumultos e greves; e (vi) eventos da natureza como furacões, vendavais e granizo.

Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias praticadas usualmente no mercado, sempre considerando o local e características do imóvel. Não mantemos nenhuma apólice de seguro para cobertura dos imóveis após o encerramento das obras, bem como não contratamos seguro garantia das obrigações do construtor que vise ao pagamento de indenização a terceiros em caso de atraso na obra ou outra espécie de inadimplemento por parte do construtor.

No que diz respeito à renovação dos seguros, não estamos prevendo quaisquer dificuldades para renovar nossas apólices e acreditamos que nossa cobertura seja razoável em termos de valor e compatível com os padrões do setor no Brasil. Especificamente para os seguros que visam à cobertura de riscos decorrentes da construção de empreendimentos (riscos de engenharia), referida cobertura é contratada pelo prazo de duração da obra e prorrogada tão somente caso a construção não se finalize até o final do prazo de vigência previamente fixado.

b) características do processo de distribuição

A comercialização de nossos imóveis é realizada pela Even Vendas, sociedade controlada por nós e também por empresas de vendas independentes. Essa estratégia visa a obter as vantagens da abrangência e alcance das principais imobiliárias independentes do mercado aliadas ao foco e especialização na comercialização de nossos produtos conferidos por nossa imobiliária própria. A gestão da atividade de vendas de nossas unidades é realizada por uma equipe própria, que monitora as atividades das empresas de vendas que comercializam nossos imóveis, com o objetivo de assegurar seu desempenho. Essa mesma equipe é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas à aquisição de terrenos e à elaboração de projetos.

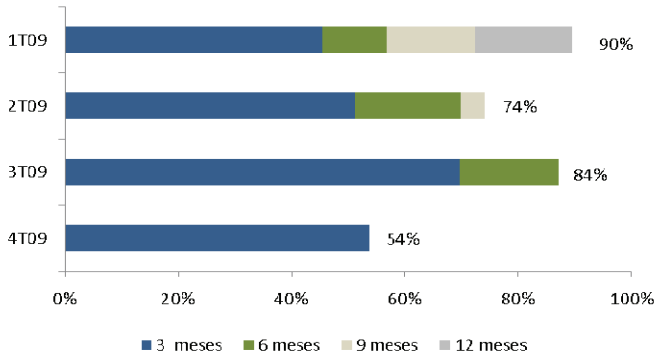
A Even Vendas foi criada em 2008 com o objetivo de potencializar nossa capacidade de comercialização, minimizando o risco de dependência de imobiliárias independentes e garantindo foco exclusivo na comercialização de nossos produtos através de um corpo de corretores especializado. Em 31 de dezembro de 2009 a Even Vendas contava com um corpo de 370 corretores. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, a Even Vendas foi responsável por 56% das nossas Vendas Contratadas no estado de São Paulo.

A terceirização de parte de nossas vendas dá-se predominantemente por meio da utilização das empresas líderes de mercado como Lopes e Abyara, em virtude da grande capilaridade e amplitude da sua força de vendas, da ampla experiência e conhecimento do mercado imobiliário por seus profissionais e de sua capacidade de aumentar rapidamente sua estrutura de vendas.

Iniciamos nossos esforços de venda simultaneamente ao processo de lançamento do empreendimento. Normalmente, é instalado um estande de vendas no local onde será construído o empreendimento ou em suas proximidades, incluindo a montagem de um apartamento modelo, com acabamento nos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O estande de vendas conta com a nossa equipe comercial e com os corretores externos, que respondem perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. Nossa equipe comercial e os corretores externos são treinados de acordo com o perfil do cliente-alvo do empreendimento, sempre visando à excelência no atendimento ao cliente, sendo que fornecemos informações sobre o projeto, o sistema "exclusEven", o cronograma da obra, a garantia de manutenção preventiva e corretiva e as formas de financiamento para a aquisição do imóvel pelo cliente.

Acreditamos que esse treinamento é de grande importância nas vendas das unidades, porque forma uma equipe de vendas com pleno conhecimento dos produtos e serviços que oferecemos. Temos o comprometimento de treinar, periodicamente, os profissionais de venda, que participam de cursos de técnicas de venda, conjuntura econômica e técnicas motivacionais. Outra grande vantagem no momento de venda é que afirmamos nosso compromisso com a entrega da obra no prazo estipulado e a utilização de materiais e produtos de alta qualidade e última geração. Utilizamos nossa reputação em qualidade, modernidade e profissionalismo para aumentar a velocidade das vendas, o que tem demonstrado sucesso na implementação de nossa estratégia de vendas, sendo que, dos empreendimentos que lançamos em 2009, vendemos, em média, 70% das unidades no mesmo exercício social.

O gráfico abaixo apresenta a venda de unidades por meses após os lançamentos dos nossos empreendimentos lançados em 2009, agrupados por meses de lançamento e ponderados pelo VGV.



Nossa equipe de marketing também desenvolve materiais publicitários para a divulgação dos empreendimentos por meio de jornais, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas com eficiente linguagem mercadológica de modo a atrair o seu público-alvo.

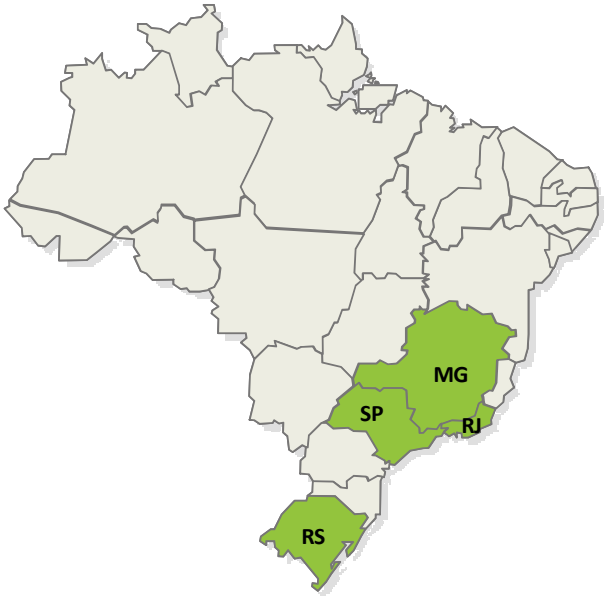
Outros importantes veículos utilizados para nossa divulgação e comercialização de nossos empreendimentos são as centrais de telemarketing e a Internet. Investimos pesadamente no nosso portal de vendas na Internet, que proporciona atendimento aos nossos clientes antes e depois da aquisição da unidade dos empreendimentos que lançamos.

c) características dos mercados de atuação

(i) Participação em cada um dos mercados

Nossa atividade de incorporação é exercida por meio de duas marcas comerciais voltadas para segmentos distintos: Open e Even. A marca Open responde pelos empreendimentos residenciais dos segmentos acessível e emergente e a marca Even atua nos empreendimentos residenciais dos segmentos médio, médio-alto e alto, bem como empreendimentos comerciais.

Estamos presentes nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul conforme demonstrado abaixo:



(ii) condições de competição nos mercados

O mercado imobiliário no Brasil é altamente fragmentado e competitivo. As principais vantagens competitivas incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade, atendimento as expectativas de entrega, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos. A indústria de incorporação residencial na cidade de São Paulo é geograficamente dispersa, o que significa que nenhum incorporador ou construtor individualmente tem conseguido obter uma participação significativa no mercado, visto que a cidade possui várias áreas de grande dimensão localizadas distantes umas das outras, as quais podem abrigar empreendimentos de diferentes portes e natureza.

De acordo com o último *ranking* divulgado pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, relativo a 2009, na região metropolitana de São Paulo, fomos classificados em primeiro lugar no segmento de incorporação residencial, com uma participação no mercado de 5,0%.

A tabela abaixo apresenta o Ranking Geral da participação de mercado, para a incorporação residencial, das principais incorporadoras na região metropolitana de São Paulo em 2008.

Posição	Empresa	Pontos	2008 (%)
1º.....	Even	74,97	5,00%
2º.....	Goldfarb	66,39	4,43%
3º.....	Cyrela Brazil Realty	63,65	4,24%
4º.....	Gafisa	45,27	3,02%
5º.....	MRV	38,31	2,55%
6º.....	Camargo Correa	35,97	2,40%
7º.....	Trisul	35,83	2,39%
8º.....	Tecnisa	35,7	2,38%
9º.....	Klabin Segall	35,33	2,36%
10º.....	Rossi	34,69	2,31%

Com exceção dos maiores mercados nacionais, São Paulo e Rio de Janeiro, onde há mais informações de mercado disponibilizadas e maior competição entre players participantes da BM&FBOVESPA, em outras regiões a participação de mercado é pulverizada com a presença de incorporadores locais. Acreditamos que estamos em posição de liderança nesses mercados onde atuamos.

d) eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, notamos que durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) o volume de visitas aos estandes de venda é menor. Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, sofremos um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

e) principais insumos e matérias primas:

i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável;

Buscamos desenvolver parcerias com fornecedores-chave para garantir a perenidade e a estabilidade no fornecimento de insumos e prestação de serviços, além de vantagens como prioridade no fornecimento e preços menores. Tais acordos incluem direitos de preferência no fornecimento, porém sem cláusula de consumo mínimo. Não temos nenhum acordo de exclusividade com nenhum de nossos fornecedores.

Periodicamente avaliamos nossos fornecedores com base em notas atribuídas por nossos gestores e relatórios elaborados pelo nosso departamento de atendimento ao cliente, que resumem as avaliações e as reclamações dos nossos clientes. Caso haja problemas, geralmente o fornecedor é substituído ou passamos a trabalhar junto com tal fornecedor para solucionar os problemas que tenham ocorrido em obras anteriores, evitando sua repetição.

ii) eventual dependência de poucos fornecedores;

Compramos uma ampla variedade de insumos para as nossas atividades. Embora esses insumos tenham representado, em média, nos últimos três anos, 32% do nosso custo total, o único insumo que representa mais de 12% do nosso custo total, além de terrenos, é o aço. Não há dependência também em relação a qualquer fornecedor já que buscamos sempre manter disponíveis alternativas de fornecimento para cada um de nossos principais insumos. Nossos cinco maiores fornecedores, Gerdau, Votorantim Cimentos, Supermix, Glasser e Cecrisa, contribuíram com apenas 23%, do total despendido com insumos e matérias primas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009.

iii) eventual volatilidade de seus preços.

O índice que mede a variação do custo de construção, o Índice Nacional de Custo da Construção, aumentou 23% durante o período de três anos encerrados em 31 de dezembro de 2009. Durante o mesmo período, o Índice Geral de Preços – Mercado, indicador utilizado como referência para correção do preço de venda de unidades, aumentou 16%. Trabalhamos constantemente no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento deste custo, empregar cada vez mais mão de obra capacitada e especializada e aprimorar o processo construtivo.

Ainda que os preços de alguns insumos tenham tido aumentos significativos nos últimos dois anos, muito acima da inflação, o grande número de insumos empregados em nossas atividades atenua eventuais efeitos pontuais causados por um ou outro aumento. Trabalhamos no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento do seu custo sem, no entanto, reduzir a qualidade da construção de nossos empreendimentos.

7.4. Clientes relevantes (responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia):

(a) montante total de receitas provenientes do cliente;

Atualmente, temos um total de aproximadamente 11 mil clientes ativos, divididos entre nossas atividades de incorporação e de serviços de construção. Os clientes de incorporação são todos aqueles que adquirem unidades dos nossos empreendimentos incorporados. Os clientes de serviços de construção são grandes empresas, muitas das quais são incorporadoras que não constroem seus próprios projetos.

Nossa base de clientes é pulverizada, de forma que nenhum dos nossos clientes, individualmente, concentra participação relevante da nossa receita operacional bruta, nos segmentos de incorporação residencial ou serviços de construção.

(b) segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente.

Vide item 7.4(a) acima.

7.5. Efeitos relevantes da regulação estatal sobre as nossas atividades:

a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

As atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários demandam a obtenção de uma série de autorizações governamentais para os seus exercícios.

No curso de nossos negócios temos mantido uma relação bastante próxima com os órgãos responsáveis por autorizações governamentais em geral, de forma a adaptar nossos negócios às exigências de tais órgãos sem qualquer prejuízo ao desempenho de nosso plano de negócios.

Na data deste Formulário, possuíamos todas as licenças, registros e autorizações relevantes necessárias para a realização de todos os empreendimentos em comercialização até a referida data.

Listamos abaixo as principais autorizações governamentais necessárias para o exercício de nossas atividades:

Aprovação Prévia dos Projetos

Para início da comercialização das unidades, bem como da execução das obras é necessária a aprovação prévia de projetos de empreendimentos sejam eles incorporações ou loteamentos junto às Prefeituras dos municípios em que se encontram tais empreendimentos, autorizações para início das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se).

Tais aprovações, autorizações e certificados são emitidos pelas prefeituras locais onde se localizam os empreendimentos, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis municipais.

Para mais informações sobre as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas cidades em que atuamos, vide item 7.9 abaixo.

Aprovação para Empreendimentos Localizados em Áreas Protegidas

Caso o empreendimento esteja localizado em áreas especialmente protegidas; tais como as áreas de manancial, unidades de conservação, zona costeira, ou em local de ocorrência patrimônio histórico, arqueológico e cultural, é necessária obtenção de aprovação prévia emitida pelas autoridades públicas responsáveis pela proteção do patrimônio tutelado.

Licença prévia ambiental, além de licença de instalação e licença de operação, concedidas pelos órgãos ambientais estaduais ou federais:

A legislação ambiental brasileira determina que a instalação de empreendimentos que de qualquer forma causem impacto relevante ao meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente. Para mais informações sobre demais aspectos ambientais a serem considerados, vide o subitem "Questões Ambientais Relevantes" no item 7.9 abaixo.

Outras exigências

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação, inclusive daquelas consideradas como de preservação permanente (por exemplo, vegetação situada em topos de morro, margem de rios, de lagos e lagoas artificiais, nascentes, restingas e manguezais, etc.). Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais, que normalmente se dá mediante o cumprimento de medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores. Intervenções não autorizadas em áreas de preservação permanente, ou o corte/poda de árvores protegidas caracterizam infração ambiental, sujeitando o responsável à responsabilização nas esferas civil, administrativa e criminal. (*Vide item Responsabilidade ambiental abaixo*)

Alguns Estados e municípios dispõem de leis elencando atividades que por sua natureza são consideradas potencialmente capazes de gerar contaminação de solo e águas subterrâneas, de modo que a obtenção de autorizações para empreender nestas áreas pode ser condicionada à apresentação de laudos sobre a qualidade ambiental da mesma e análise da compatibilidade com o uso futuro pretendido.

Outrossim, pode ocorrer de virmos a adquirir áreas que por sua ocupação pretérita tenham abrigado atividades que geraram contaminação do solo ou do lençol freático, ou mesmo que tenham tido sido contaminadas por ações externas a estas, como por exemplo indústrias ou postos de gasolina vizinhos. Nestes casos, devemos providenciar a remediação ambiental, ou mesmo definir restrições ao uso e acesso do solo ou lençol freático nos empreendimentos a serem entregues, antes de sua conclusão. Tais ações serão sempre definidas, monitoradas e aprovadas pelos Órgãos Ambientais, nas esferas municipais, estaduais e federais, conjuntamente com as Prefeituras Municipais. Enquadram-se nesta situação os empreendimentos localizados na Rua Tabor e na Avenida Doutor Gastão Vidigal, sendo que para ambos são observadas as recomendações técnicas definidas em um Plano Executivo de Intervenção das Obras, o qual define cuidados e restrições aplicáveis para o desenvolvimento da atividade construtiva.

Para mais informações sobre os procedimentos administrativos e executivos a serem seguidos no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados nos municípios em que atuamos, vide subitem "*Legislação Aplicável aos Municípios em que Atuamos*" do item 7.9 abaixo.

b) nossa política ambiental e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental.

Panorama Geral

Estamos sujeitos a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que incorramos em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir amplamente as incorporações. Antes da compra de um terreno, contratamos engenheiros ambientais independentes para avaliá-lo quanto à presença de materiais, resíduos ou substâncias perigosas ou tóxicas. Até a presente data, não tínhamos sido prejudicados pela presença efetiva ou potencial desses tipos de materiais ou pela falta das licenças e autorizações das autoridades municipais necessárias, bem como não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra nós.

Responsabilidade Ambiental

Com foco no crescimento sustentável, incentivamos o desenvolvimento de projetos e de novas tecnologias que proporcionem a redução de resíduos, o uso racional de recursos naturais (como energia e água), a utilização de materiais ambientalmente corretos e madeiras certificadas pelo FSC (Forest Stewardship Council). Temos seguido tais diretrizes para desenvolver, em parceria com fornecedores e projetistas, a construção de empreendimentos ecologicamente corretos. Possuímos a certificação ISO 9001/versão 2000, que atesta o cumprimento de normas de excelência, contribuindo para que as obras sejam entregues com qualidade total. Possuímos também o atestado de qualificação PBQP–Nível A, concedido pela Fundação Vanzolini, que atesta a excelência do nosso sistema de gestão. Não aderimos a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Estimamos que, em relação a todos os empreendimentos que concluímos e lançamos, o custo incorrido para o cumprimento da regulação ambiental tenha sido de aproximadamente R$440 mil.

c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de *royalties* relevantes para o desenvolvimento das atividades

Acreditamos que não somos dependentes de nossas marcas, patentes, licenças, concessões, franquias e contratos de *royalties*. Para mais informações sobre nossas marcas, vide item 9.1(b).

7.6. Informações acerca dos países em que a Companhia obtém receitas relevantes:

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia;

Nenhuma das nossas receitas é proveniente de outros países que não o Brasil. Nossas atividades estão restritas ao território nacional.

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia;

Vide item 7.6(a) acima.

(c) receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia.

Vide item 7.6(a) acima.

7.7. Regulação dos países em que a Companhia obtém receitas relevantes e influência nos negócios da Companhia:

Não temos receitas provenientes de outros países que não o Brasil. Nossas atividades estão restritas ao território nacional.

7.8. Outras relações de longo prazo relevantes da Companhia que não figurem em outra parte neste Formulário:

Não há.

7.9. Outras informações relevantes:

Pontos Fortes

Nossos principais pontos forte são:

Atuação nos mercados mais relevantes do Brasil. Estamos posicionados nos mercados que acreditamos serem de maior relevância no Brasil em termos de renda e demanda habitacional: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul, que juntos representam 61% do Produto Interno Bruto nacional. Nessas praças possuímos operações consolidadas com conhecimento dos mercados locais, aproveitamos da experiência e reputação agregada nessas regiões, o que nos propicia amplo conhecimento das especificidades e regulamentações em cada uma delas e, consequentemente, maior eficiência para a aprovação, licenciamento e desenvolvimento de nossos empreendimentos imobiliários.

Modelo de negócios verticalizado e eficiente. Nossas atividades de incorporação imobiliária são completamente integradas, o que nos permite administrar e controlar todos os seus estágios, incluindo o processo de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento, vendas e construção, com equipes especialmente treinadas em cada uma dessas etapas. Nossa atuação em todas as etapas dos nossos negócios nos permite controlar e manter, com eficiência, a qualidade em todos os empreendimentos e ampla capacidade de execução, agregando valor à nossa marca e contribuindo para a obtenção de melhores resultados. Possuímos força de vendas própria composta por aproximadamente 370 corretores em 31 de dezembro de 2009 alocados exclusivamente para comercialização de nossos produtos. Um dos principais fatores do sucesso de nosso modelo verticalizado é o fato de possuirmos, desde 2006, o sistema Enterprise Resource Planning - ERP da SAP, consolidado em nossas operações, integrando departamentos e filiais e automatizando o armazenamento de todas as informações relativas aos nossos negócios.

Base diversificada de produtos e capacidade de execução comprovada. Contamos com amplo histórico de sucesso no desenvolvimento de empreendimentos para diversos segmentos: acessível, emergente, médio, médio-alto, alto e comercial, por meio de marcas direcionadas para estes públicos. Dessa forma, acreditamos que podemos capturar as melhores oportunidades de negócio de cada localidade, ter flexibilidade para atender à demanda potencial e reduzir nossa exposição em segmentos específicos quando necessário. A diversificação nos permite oferecer produtos mais adequados às diversas faixas de renda com uma melhor relação custo benefício para nossos clientes.

Emprego de práticas sustentáveis e inovadoras. Acreditamos que nosso compromisso com práticas sustentáveis e inovadoras nos permitirá criar uma base sólida para crescimento de nossas operações no longo prazo. Essas práticas trazem impactos positivos no nosso desenvolvimento de produtos, imagem e força das marcas além de proporcionarem eficiência produtiva e redução de custos. Somos a única empresa do nosso setor a integrar o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE), e em julho de 2009, fomos reconhecidas como uma das 25 empresas mais inovadoras do Brasil pela Revista Época Negócios, sendo a única empresa do setor a compor esse *ranking*.

***Management* reconhecido e comprometido, alinhado com modelo de gestão baseado em meritocracia.** Temos um time de executivos profissionalizado, comprometido com nosso desenvolvimento sustentável e com a maximização de nossos resultados. Nosso modelo de gestão busca alinhar a administração aos interesses dos acionistas através de cultura de meritocracia e um modelo de remuneração variável que privilegia crescimento, resultados, eficiência em custos e inovação. Essas características contribuem para a obtenção de resultados consistentes, alinhando crescimento à correta atenção aos riscos inerentes às nossas atividades, e se reflete em baixo *turnover*, atualmente ao redor de 11%.

Estratégia

Os principais pilares de nossa estratégia são:

Manter a liderança nos mercados em que atuamos. Buscamos posição de liderança em todos os mercados em que atuamos. Acreditamos, com base em nossa experiência em São Paulo, que o foco e conhecimento local traz benefícios à operação tais como: acesso aos melhores terrenos, poder de barganha com fornecedores locais, atração de talentos e interesse das melhores equipes de venda. Essa estratégia nos permite criar valor em cada mercado em que atuamos, através da aplicação integral de nosso modelo de atuação verticalizado e diversificado, com horizonte de longo prazo.

Maximizar a velocidade de incorporação, de lançamento e de vendas. Acreditamos que nosso crescimento é alicerçado na nossa capacidade de acelerar o ciclo de incorporação, de lançamento e de vendas de empreendimentos. De 2007 a 2009, a média de tempo entre aquisição de terreno e lançamento foi de 11,9 meses. Pretendemos realizar a incorporação de nossos empreendimentos no menor prazo possível, empregando agilidade na prospecção de novos terrenos, eficiência na estruturação dos nossos produtos e alta velocidade na comercialização de unidades. Para tanto, prospectamos terrenos que possibilitem um rápido lançamento, diminuindo o período de aprovação governamental e o desenvolvimento do produto. Nosso atual banco de terrenos reflete essa estratégia, na medida em que é formado, em sua maioria, por terrenos que darão origem a empreendimentos cujos lançamentos estão previstos para os anos de 2010 e 2011. Acreditamos que tal postura minimiza o custo financeiro de manutenção de estoque de terrenos e reduz os riscos relativos a reversões de tendências mercadológicas, possibilitando a comercialização de empreendimentos alinhados com a demanda corrente de mercado.

Continuar a desenvolver a marca "open" expandindo nossa atuação nos segmentos acessível e emergente. Pretendemos dar continuidade à expansão da nossa marca Open, voltada aos segmentos acessível e emergente. Acreditamos que produtos voltados a esses segmentos apresentam um grande potencial de crescimento em virtude da expectativa de crescimento dessa faixa de renda, especialmente nos mercados em que atuamos. Procuramos desenvolver produtos para esses segmentos através de projetos e processos construtivos padronizados, buscando terrenos centralmente localizados e com isso atingido margens similares aos nossos demais segmentos. Para tanto, dispomos de equipe especializada e estrutura técnica e operacional que nos permite projetar e desenvolver empreendimentos adequados à demanda desses segmentos. Acreditamos que a atuação nesses segmentos reforça nosso crescimento, complementando nossa atuação nos segmentos de renda média e de média-alta. A Open teve crescimento de lançamentos de 162% entre os exercícios de 2008 e 2009. No exercício de 2009 a Open representou 40% dos nossos lançamentos, dos quais 78% do VGV Potencial foi vendido no próprio exercício.

Foco na disciplina financeira e na gestão de caixa. Buscamos disponibilizar para nossas operações as mais eficientes alternativas de recursos, suprindo as necessidades financeiras de nossos projetos de forma coerente com suas características de longo prazo. Temos uma atuação que coordena o momento dos lançamentos à garantia do financiamento de nossas construções. Atualmente, 98% de nossos empreendimentos contam com financiamento bancário para a construção contratado ou comprometido. Acreditamos também que um importante fator para o sucesso de nossas operações advém da correta alocação da fonte de recursos mais adequada para seu custeio. Atuamos de maneira abrangente, mantendo relacionamentos de longo prazo com diversos provedores de recursos, como instituições bancárias, mercado de capitais, co-incorporadores financeiros e acionistas. Buscamos ainda estender os benefícios desta atuação aos compradores de nossos imóveis, oferecendo a eles acesso às melhores condições de financiamento para suas unidades. Em 2009, de todas as unidades entregues, 92% foram financiadas por meio de estrutura de repasse bancário ou quitadas na entrega das chaves.

Sustentabilidade

Objetivamos ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em nossos ramos de negócio. Acreditamos que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora nossa imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos nossos empreendimentos e envolve nossos colaboradores de forma positiva. Acreditamos ser a primeira e única empresa do setor a divulgar o Relatório de Sustentabilidade Empresarial referente ao ano de 2008, segundo o padrão internacional Global Reporting Initiative – GRI. Em 2009, fomos selecionados para compor a carteira de ações do Índice de Sustentabilidade Empresarial, sendo a única empresa do setor de incorporação e construção a fazer parte deste índice.

O Setor Imobiliário

Cenário Macro Econômico

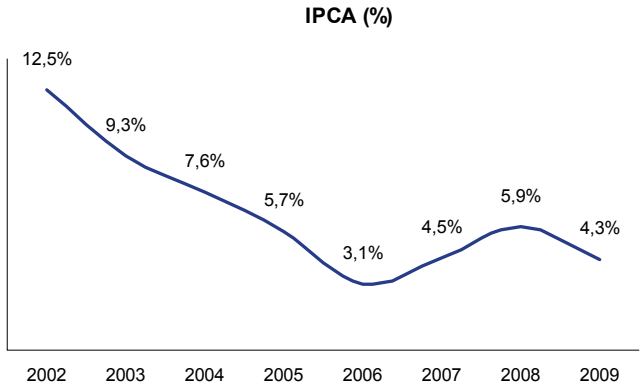
O Brasil possui um dos maiores mercados imobiliários da América Latina. Ainda assim, o setor demonstra grande potencial de crescimento devido ao aumento da disponibilidade de financiamento, crescimento populacional e expansão da renda familiar, entre outros.

Nos últimos anos, o setor passou por fortes transformações, com o fortalecimento do mercado de capitais local e melhorias macroeconomias significativas. Apenas em recursos primários de ofertas públicas de ações, o setor captou aproximadamente US$8,7 bilhões desde 2005[1]. De acordo com o último levantamento do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), referente ao ano de 2007, o mercado imobiliário brasileiro foi representado por 30.995 empresas, que mantinham um quadro de empregados igual ou superior a cinco pessoas ocupadas, que obtiveram uma receita bruta total de R$114,0 bilhões.

A queda na taxa de juros, a expansão do crédito imobiliário e os importantes programas governamentais tais como o "Minha Casa Minha Vida" impulsionaram o crescimento do setor. De acordo com os dados divulgados pela Fundação João Pinheiro em 2007, o déficit habitacional do Brasil alcança, aproximadamente, 7,2 milhões de moradias e, deste total, 90,9% referem-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos. Em 30 de setembro de 2009, o salário mínimo estava fixado em R$465,00. Nos últimos anos o Brasil retomou o nível da atividade imobiliária em virtude das ações positivas do Governo Federal que influenciaram diretamente o setor e da crescente disponibilidade de crédito decorrente da redução da taxa básica de juros. Entretanto, os investimentos no setor imobiliário brasileiro ainda não foram suficientes para atender o potencial que o mercado oferece.

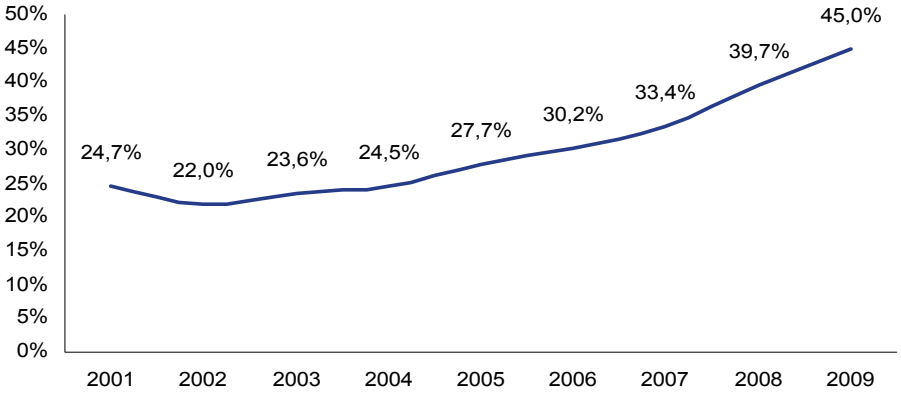
[1] Recursos primários levantados em ofertas de ações ou aumento de capital das empresas listadas do setor imobiliário no período de 2005 a 2009.

As expectativas de manutenção da inflação em patamares razoáveis e da redução das taxas de juros deverão permitir o contínuo aumento da disponibilidade de crédito. Em 31 de dezembro de 2009, o total de crédito disponível do Sistema Financeiro Nacional representava 45,0% do Produto Interno Bruto, em comparação com 27,7% do Produto Interno Bruto em 31 de dezembro de 2005, segundo o Banco Central do Brasil ("BACEN").



Fonte: IBGE.

Operações de Crédito do Sistema Financeiro / Produto Interno Bruto (%)



Fonte: Banco Central do Brasil.

O Mercado Imobiliário no Brasil

Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Estas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento e déficit habitacional.

Segundo o IBGE, a região sudeste é a região brasileira com a maior atividade econômica no país, representando em 2005, aproximadamente, 56,5% do Produto Interno Bruto do Brasil, e São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, os principais estados que constituem a região sudeste, cujos mercados imobiliários são os mais relevantes no país. Segundo o IBGE, em 2007, a população das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, esta última capital do estado de Minas Gerais, foi igual a 10,9 milhões, 6,1 milhões e 2,4 milhões de habitantes, respectivamente, correspondendo a 5,8%, 3,2% e 1,3% do total da população brasileira, respectivamente.

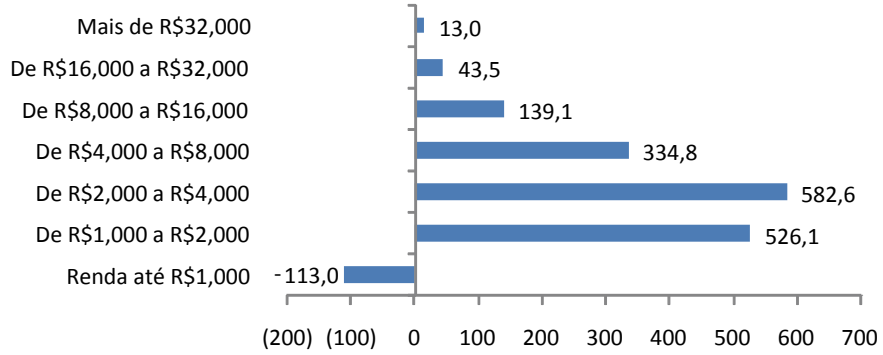
O Estado de São Paulo é um dos principais centros econômicos do Brasil, concentrando o maior mercado imobiliário do país. De acordo com os dados do IBGE, em 2006 o Produto Interno Bruto estimado deste Estado foi de R$803 bilhões, representando 34% do Produto Interno Bruto brasileiro. Consequentemente, é o Estado que possui maior capacidade de absorção de oferta de imóveis.

Demanda Imobiliária

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicadas principalmente por meio da evolução de quatro indicadores sociais: (i) a taxa de crescimento da população, (ii) a parcela de jovens na população, (iii) o número de pessoas por moradias e (iv) a expansão da renda familiar.

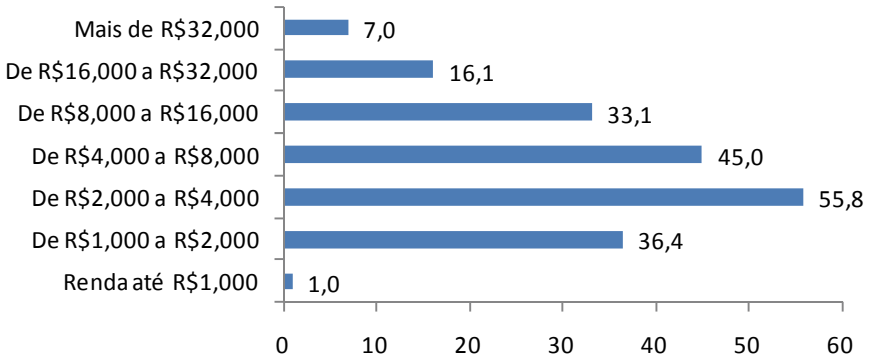
(i) **Taxa de crescimento da população:** De acordo com que a população cresce e novas famílias são formadas, aumenta a demanda por habitações. Segundo estudo elaborado pela FGV/Ernst&Young, o número de famílias brasileiras em 2007 era de 60,3 milhões, com uma população de 187,6 milhões. A estimativa é 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.

Média de novas famílias por ano (milhares)



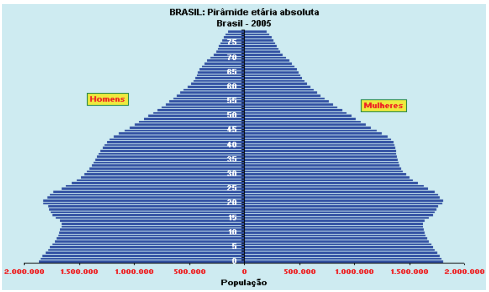
Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

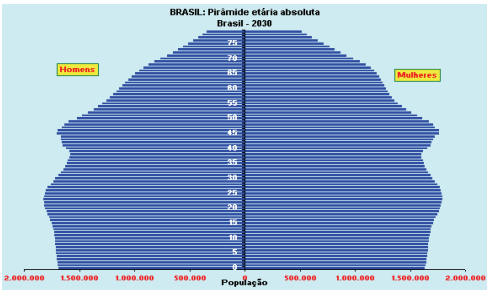
Investimento em novas moradias/ano (R$ bn)



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

(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. Acreditamos que o envelhecimento da população deva gerar uma alta demanda por novos imóveis.

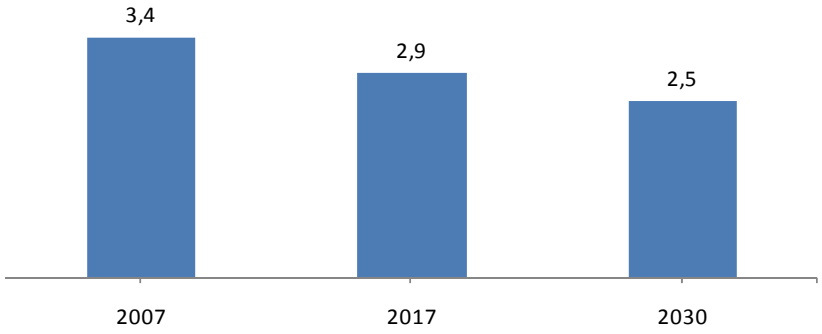




Fonte: IBGE.

(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.

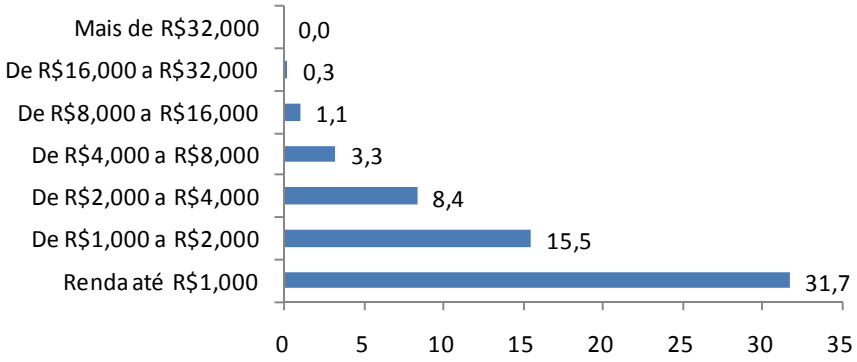
Média de pessoas por moradia



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

(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.

Número de famílias (milhões) - 2007



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young.

Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida tem como meta construir 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, o que representa aproximadamente 14% do déficit habitacional em 2007. Serão, ao total, cerca de R$34,0 bilhões em investimentos do Governo Federal, dos quais, dentre outras destinações, R$16,0 bilhões visam à aquisição de casas ou apartamentos para o público de renda familiar de até três salários mínimos, R$12,0 bilhões a subsidiar o financiamento de imóveis novos ou em construção/lançamentos, para famílias de renda de até dez salários mínimos.

Distribuição das moradias por faixa de renda familiar

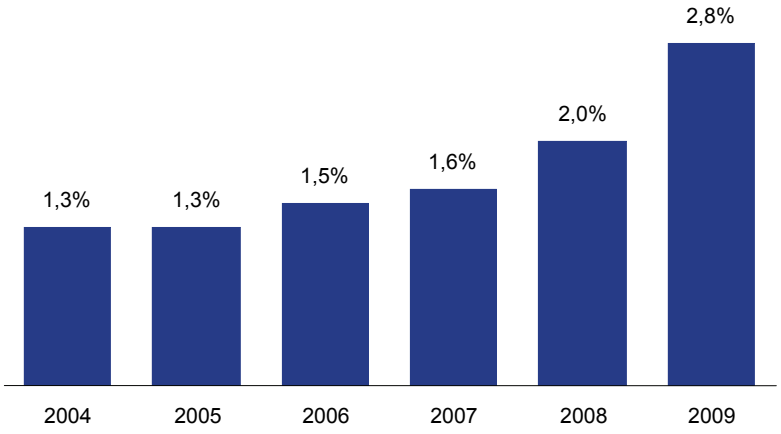
Faixa de renda familiar	Número de unidades (mil)
0 a 3 salários mínimos	400
3 a 4 salários mínimos	200
4 a 5 salários mínimos	100
5 a 6 salários mínimos	100
6 a 10 salários mínimos	200

Fonte: Governo Federal.

Expansão do crédito imobiliário

A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que incipiente, apresentou crescimento gradual nos últimos anos e, em 2009, foi de 2,8% do Produto Interno Bruto, segundo dados do Banco Central do Brasil.

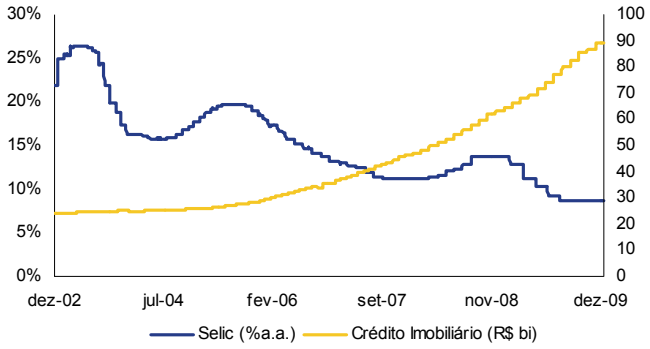
Financiamento Imobiliário / Produto Interno Bruto



Fonte: Banco Central.

Nos últimos anos, a taxa de juros no Brasil apresentou uma tendência de queda e atualmente a meta da taxa Selic está em 8,75%. Para fins de comparação, em fevereiro de 2003, a meta da taxa Selic atingiu 26,5%. A queda na taxa de juros permitiu a expansão do financiamento imobiliário, uma vez que este tipo de financiamento apresenta perfil de longo prazo, tornando-se pouco atrativo em períodos de taxas de juros elevadas.

O aumento da oferta de crédito imobiliário, combinado com a queda na taxa de juros e um maior prazo dos financiamentos possibilitaram que os segmentos de menor renda da população pudessem adquirir imóveis, uma vez que as parcelas mensais são compatíveis com o orçamento familiar.



Fonte: Banco Central.

Regulamentação da Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. O Código Civil disciplina a propriedade de bens imóveis, e, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observem a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário e do Sistema Financeiro da Habitação, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao Cartório do Registro de Imóveis competente.

Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores ("Lei de Incorporação"), a qual define incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades autônomas. As principais obrigações do incorporador incluem: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes para a implementação do empreendimento; (ii) registrar a incorporação imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (iii) indicar nos documentos preliminares o prazo de carência, que não pode ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação e as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento; (iv) indicar em todos os anúncios e contratos de venda firmados com os adquirentes das Unidades o número de registro da incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis; (v) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades competentes; (vi) entregar aos adquirentes as Unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao adquirente final a propriedade da Unidade assinando lavrando a respectiva escritura definitiva de venda; e (vii) fornecer as plantas de construção e as especificações juntamente com o contrato de propriedade conjunta ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A construção de um empreendimento pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos adquirentes das Unidades. A legislação brasileira estabelece dois sistemas de construção imobiliária em uma incorporação, sendo estes a construção por empreitada e a construção por administração. A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento de custo da obra que não é determinado no início da construção. Os adquirentes das Unidades em construção pagam os custos totais do empreendimento por meio de pagamentos mensais dos custos incorridos pelo incorporador ou pelo construtor.

Patrimônio de Afetação

De acordo com a Lei de Incorporação, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. De acordo com esse regime de afetação, (i) o terreno e os objetos construídos sobre ele, (ii) os investimentos financeiros no terreno e (iii) qualquer outro bem e/ou direito relativo ao terreno são segregados dos demais ativos do incorporador para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das Unidades aos proprietários finais. Dessa forma, os ativos não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas a respectiva incorporação. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos adquirentes das Unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os adquirentes em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

Posteriormente, visando a estimular a sua utilização, foram editadas as Medidas Provisórias números 459 e 460, convertidas nas Leis nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, concedendo benefícios tributários para a adoção do regime do patrimônio de afetação, reduzindo de 7% (sete por cento) para 6% (seis por cento) a alíquota unificada dos tributos incidentes sobre as receitas mensais auferidas pelo empreendimento, e 1% (um por cento) nos casos de imóveis residenciais de interesse social, assim entendido para imóveis com valor comercial de até R$60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", para construções iniciadas a partir de março de 2009.

Legislação Municipal

O processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, cabendo aos municípios elaborá-las e executá-las. Para regular tais políticas, o Estatuto da Cidade (a "Lei Federal 10.257/2001") defini diretrizes gerais da política urbana, tendo em vista especialmente no cumprimento da função social da propriedade urbana.

Nos termos do Estatuto da Cidade, os Municípios com mais de vinte mil habitantes obrigatoriamente devem possuir um Plano Diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por Lei Municipal e revisto a cada 10 anos, estabelece as normas para o planejamento municipal, especificamente, o zoneamento ambiental, disciplina o parcelamento e o uso e a ocupação do solo, outorgando autorizações para o desenvolvimento das obras e, posteriormente, para a regular ocupação dos imóveis.

O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Esses planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

Legislação Aplicável aos Municípios em que Atuamos

Município de São Paulo

Em 1992, foi aprovado o Código de Obras e Edificações que rege os procedimentos administrativos e executivos e estabelece regras gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados no município de São Paulo, bem como prevê sanções e multas aplicáveis nos casos de descumprimento dessas regras.

A lei 13.885/04, de 25 de agosto de 2004 e publicada no Diário Oficial do Município em 6 de outubro de 2004, estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituiu os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras que dispõe sobre o Parcelamento, a Disciplina e o Ordenamento do Uso e a Ocupação do Solo na Cidade de São Paulo.

Assim, para cada uma das 31 subprefeituras da Cidade há um Plano Regional Estratégico específico. Os 31 planos têm características realmente regionais com ajustes a cada território, e não genéricas para toda a cidade e foram elaborados com forte participação da população.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas

O atual Plano Diretor e o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo foram aprovados em 2002. O plano diretor de um município é o instrumento norteador utilizado em áreas urbanas e procedimentos de transformação de zoneamento, sendo utilizado como referência por todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, ele estabelece as metas estratégicas e diretrizes gerais de edificações urbanas, os objetivos e diretrizes de áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para sua implementação.

Município do Rio de Janeiro

O Decreto nº. 322, de 3 de março de 1976, do Município do Rio de Janeiro, e o Decreto "E" nº 3.800, de 20 de abril de 1970, do então Estado da Guanabara, instituíram conjuntamente o Regulamento de Zoneamento, o Regulamento de Parcelamento da Terra e o Regulamento de Construções e Edificações. Os referidos regulamentos disciplinam o uso do solo da cidade, tratando do zoneamento urbano, da utilização de áreas, do desenvolvimento de atividades e dos tipos e condições de edificações em relação a cada zona por estes estabelecidas.

A Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, aprovou o Plano Diretor Decenal do Município do Rio de Janeiro, que estabelece as normas e procedimentos relativos à política urbana do Município do Rio de Janeiro, fixa as diretrizes, prevê instrumentos para a sua execução e define políticas setoriais e seus programas, buscando o pleno atendimento das funções sociais da cidade. Em 2002, uma lei complementar prorrogou a vigência do plano até a publicação de lei específica que o reveja, o que, até a presente data, ainda não ocorreu.

Está em tramitação na Câmara Municipal do Rio de Janeiro o Substitutivo nº 3 ao Projeto de Lei Complementar nº 25/2001, que, uma vez aprovado, substituirá o atual Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, cujas disposições serão de observância obrigatória para empreendimentos imobiliários, o qual não foi aprovado até a data de elaboração do presente formulário.

Município de Belo Horizonte

Em 1996, foi aprovado o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, que institui diretrizes de crescimento e desenvolvimento urbano especificamente, o zoneamento e as exigências quanto às edificações e o uso adequado do solo, outorgando autorizações para o desenvolvimento das obras, para o cumprimento da função social do Município de Belo Horizonte.

A Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, com alterações introduzidas pela Lei nº 8.137, de 21 de dezembro de 2000, estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Belo Horizonte.

O Decreto 5.893, de 16 de março de 1988, regulamenta a Lei nº 4.253, de 04 de dezembro de 1985, que dispõe sobre a política de proteção, controle e conservação do meio ambiente e melhoria da qualidade de vida no Município de Belo Horizonte.

Município de Porto Alegre

A Lei Complementar nº 434, de 01 de dezembro de 1999, de Porto Alegre, instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Porto Alegre – PDDUA, sendo regulamentada por diversos decretos municipais e leis complementares, que constitui o instrumento básico da política territorial e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do território de Porto Alegre e estabelece diretrizes setoriais do ordenamento territorial relacionados à habitação, as normas gerais do regime urbanístico, ambiental, aos transportes, à malha viária, com a finalidade de alcançar o pleno desenvolvimento das funções sociais e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

A Lei Complementar nº 284, de 27 de novembro de 1992, aprovou o Código de Edificações, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras no Município de Porto Alegre.

Questões Ambientais Relevantes

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em penalidades. A Resolução CONAMA nº 307 de 5 de julho de 2002, alterada pela Resolução CONAMA 348 de 16 de agosto de 2004, estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

Consoante tal norma, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definido o tipo de destinação aceitável. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora," encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei. Os resíduos da construção civil devem ser encaminhados para empreendimentos licenciados pelo órgão ambiental competente e autorizados a realizar as atividades de destinação final e tratamento desses resíduos.

Nos casos em que o licenciamento ambiental da atividade não seja exigível, um Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil deverá ser apresentado juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

Áreas Contaminadas

Os órgãos ambientais, especialmente a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, ligada à Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas. Adicionalmente, as Prefeituras dos municípios em que se localizam nossos empreendimentos, têm cada vez mais definido procedimentos para regular a alteração de uso de áreas que anteriormente abrigavam atividades consideradas como potencialmente contaminadoras, exigindo prévia aprovação dos projetos juntos a órgãos ligados a secretarias de meio ambiente. O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nessas áreas a sanções penais e administrativas.

Além disso, o proprietário de imóvel localizado em área contaminada poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação.

Como decorrência da necessidade de atendimento da legislação ambiental, ao adquirirmos terrenos onde pretendemos desenvolver nossos empreendimentos, consideramos todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a investigação de eventual existência de contaminação de solo e águas subterrâneas; delimitação de vegetação ou áreas especialmente protegidas a serem respeitadas, dentre outros. Portanto, antes mesmo da aquisição de terrenos, os aspectos ambientais possivelmente relacionados ao empreendimento a ser desenvolvido são devidamente analisados, sendo um dos fatores considerados para a decisão de desenvolver ou não o empreendimento.

Desta forma, no momento da aprovação dos projetos de seus empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Responsabilização Ambiental

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados.

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas diversas e independentes: (i) cível; (ii) administrativa; e (iii) criminal. Isto é, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis. Entretanto, a ausência de responsabilidade em uma destas esferas não necessariamente isenta o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente econômico que importe na violação de qualquer norma de preservação ao meio ambiente.

Nesse sentido, o Decreto Federal nº 6.514, de 22 de julho de 2008, posteriormente alterado pelo Decreto Federal 6.686, de 10 de dezembro de 2008, que dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, prevê em seu art. 3º que as infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções: advertência; multa simples; multa diária; apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração; destruição ou inutilização do produto; suspensão de venda e fabricação do produto; embargo de obra ou atividade; demolição de obra; suspensão parcial ou total das atividades; restritiva de direitos. A multa pode variar entre R$50 e R$50,0 milhões.

O valor da multa aplicável no caso de realização de atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, sem a devida autorização ou licença ambiental ou em desacordo com estas, varia de R$500 a R$10,0 milhões. Por seu turno, a multa aplicável à destruição de florestas ou outras formas de vegetação em área considerada de preservação permanente, sem a devida autorização do órgão competente ou em desacordo com seus termos é de R$5 mil a R$50 mil, por hectare ou fração.

Responsabilidade Civil

Na esfera cível, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente poderá afetar a todos, direta ou indiretamente envolvidos, independente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando contratamos terceiros para proceder a qualquer intervenção em nossas operações, como a supressão de vegetação e a disposição final de resíduos, não estamos isentos da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por esses terceiros contratados.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

Responsabilidade Criminal

A Lei de Crimes Ambientais, ou Lei 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 elenca diversas condutas consideradas crimes ambientais, como por exemplo: construir ou instalar obras, estabelecimentos ou serviços potencialmente poluidores, sem a licença do órgão competente ou em desacordo com a legislação aplicável; causar poluição de qualquer natureza, em níveis que possam provocar danos à saúde humana ou destruir floresta considerada de preservação permanente, sendo que as penalidades aplicáveis a cada uma delas estão previstas nos artigos 60, 54 e 38, respectivamente.

A responsabilidade penal ambiental estende-se às pessoas físicas e jurídicas. Assim, apesar de nunca termos sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os nossos negócios, nossos diretores, administradores, conselheiros e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários e concorrerem para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estarão sujeitos, na medida de sua culpabilidade às seguintes sanções: (i) prisão simples, detenção e reclusão, que em sua maioria ensejam a aplicação dos institutos da transação penal, suspensão condicional da pena e suspensão do processo; (ii) penas restritivas de direitos, tais como a prestação de serviços à comunidade, perda de benefícios, e (iii) multas.

No que toca à pessoa jurídica, condutas infracionais que tenham sido cometidas por decisão de nossos representantes ou de órgãos colegiados, no nosso interesse e benefício, nos sujeitarão a penas (i) de multa; (ii) restritivas de direitos, tais como suspensão parcial ou total de atividades, interdição temporária, proibição de contratar com o poder público, prestação de serviços à comunidade.

Até a presente data, nós e nossos representantes não possuímos qualquer inquérito policial ou ação criminal que tenha por objeto questão ambiental.

Atendimento ao Cliente

Na indústria imobiliária, a satisfação do cliente baseia-se em grande parte na nossa capacidade de atendê-lo adequadamente antes, durante e após a venda das unidades, incluindo o fornecimento do manual do proprietário com toda a documentação da unidade entregue. Utilizamos técnicas inovadoras e personalizadas de atendimento ao cliente já no primeiro encontro com o cliente em potencial. Os serviços de atendimento ao cliente incluem os seguintes esforços:

- serviço de atendimento ao consumidor, contando com consultores treinados para responder as perguntas dos clientes;

- serviço de atendimento *on line,* através da nossa página na *Internet;*

- realizamos pesquisas de satisfação com nossos clientes em três fases distintas: na aquisição do imóvel, quando de sua entrega e doze meses após a entrega. Tal procedimento permite avaliarmos a satisfação dos clientes com o produto adquirido, com os nossos diversos departamentos envolvidos no atendimento ao cliente, bem como com os aspectos do projeto;

- como parte de programa de serviços de atendimento ao cliente dos empreendimentos, realizamos vistorias antes da entrega das unidades com a finalidade de resolver prontamente quaisquer questões de construção pendentes;

- prestação de serviços de assistência técnica, desde que dentro dos prazos legais cabíveis; e

- atividades de relacionamento e fidelização do cliente, tais como visitas programadas à obra, promoções com parceiros, informações acerca do andamento do empreendimento,brindes e promoções, entre outros.

Acreditamos que esta forma de relacionamento com o cliente contribui para melhorar a nossa reputação e associar a nossa marca a serviços cordiais, personalizados e confiáveis, bem como resulta em um aumento das vendas e na diminuição dos níveis de inadimplência do cliente.

Responsabilidade Social

Aderimos ao programa "Construção da Cidadania", do Sindicato da Indústria da Construção – SP ("Sinduscon"), implantando salas de aula de alfabetização em nossos canteiros de obra voltados para os nossos empregados e das nossas subempreiteiras. O programa foi instalado em construções em diferentes bairros na cidade de São Paulo e envolve cerca de 15 alunos por sala, beneficiando, atualmente, aproximadamente 100 operários. Fornecemos todo o material escolar para as salas, montadas nos refeitórios da obras, de modo que as aulas ocorrem no final do expediente, duas vezes por semana.

8. GRUPO ECONÔMICO

8.1. Grupo Econômico da Companhia:

a) controladores diretos e indiretos

Nossos acionistas controladores diretos poderão ser (i) os Srs. Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e Genoa Fundo de Investimento em Participações ("FIP Genoa"), os quais são também signatários do nosso Acordo de Acionistas; ou ainda, conforme aplicável (ii) os detentores do poder efetivamente utilizado de dirigir as nossas atividades sociais e orientar o funcionamento dos nossos órgãos de administração, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, havendo presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes em nossas três últimas assembleias gerais, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante. (respectivamente, "Poder de Controle" e "Acionistas Controladores").

A tabela abaixo indica o nome e as participações dos nossos acionistas em 31 de dezembro de 2009:

	Ações Ordinárias	(%) do Capital Total
Sr. Carlos Eduardo Terepins	19.469.266	10,89
Sr. Luis Terepins	10.817.969	6,05
FIP Genoa	68.147.812	38,13
Outros	80.295.005	44,93
Total	**178.730.052**	**100,00**

Para mais informações sobre o FIP Genoa, vide item 15.01 deste Formulário.

b) controladas e coligadas

Para informações sobre nossas subsidiárias, vide item 9.1 (c) abaixo.

c) participações da Companhia em sociedades do grupo

Para informações sobre nossas subsidiárias, vide item 9.1 (c) abaixo.

d) participações de sociedades do grupo na Companhia

Não há participações de sociedades do grupo em nosso capital.

e) sociedades sob controle comum

Para informações sobre todas as sociedades do grupo sendo nós e nossas controladas, vide item 9.1 (c) abaixo.

8.2. Organograma do Grupo Econômico da Companhia:

Para informações sobre os nossos Acionistas Controladores vide item 15.4. Para informações sobre nossas subsidiárias vide item 9.1(c).

8.3. Operações de reestruturações, incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário e aquisições e alienações de ativos importantes:

Não aplicável. Favor referir-se ao item 6.5 acima.

8.4. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

9. ATIVOS RELEVANTES

9.1. Bens do ativo não-circulante relevantes para o desenvolvimento das atividades da Companhia:

a) ativos imobilizados (inclusive aqueles objeto de aluguel ou arrendamento, identificando a localização)

Os ativos imobilizados contabilizados no nosso balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2009 eram, quase que exclusivamente, equipamentos de informática, software, instalações e móveis de nossa sede social, entre outros, cujo saldo total era de aproximadamente R$11.518 mil.

O imóvel no qual está localizada nossa sede, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é alugado, sendo que o contrato de locação foi celebrado com Susana Shimidzu e Gerdau Empreendimentos, Investimentos e Participações Ltda. e tem duração até 30 de abril de 2011. O valor mensal do aluguel dos andares do referido imóvel é de R$142 mil.

Os terrenos adquiridos para realização nossos empreendimentos são registrados em nosso balanço patrimonial, na conta "imóveis a comercializar", e não integram o nosso ativo imobilizado. Em 31 de dezembro de 2009, tínhamos registrado em nosso balanço patrimonial, na conta "imóveis a comercializar – terrenos", o valor de aproximadamente R$132.344 mil e em 31 de dezembro de 2008 o referido saldo era de aproximadamente R$202.924 mil.

b) patentes, marcas, licenças, concessões, franquias e contratos de transferência de tecnologia:

(i) duração; (ii) território atingido; (iii) eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a tais ativos; e (iv) possíveis consequências da perda de tais direitos para a Companhia.

Marcas

No Brasil, adquire-se a propriedade de uma marca somente pelo registro da marca validamente expedido pelo Instituto Nacional de Propriedade Industrial ("INPI"), sendo então assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional durante o prazo de dez anos, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, para uma determinada classe de serviços ou produtos. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos e serviços.

Atualmente, somos titulares de direitos sobre onze marcas depositadas no Brasil junto ao INPI, dentre as quais destacamos o registro das marcas "Even", nas classes correspondentes aos serviços de negócios imobiliários e construção civil e do registro da marca "Evenmag", na classe correspondente a produtos como publicações, revistas e materiais impressos. Os demais pedidos de registro, ainda sob análise do INPI, são referentes às marcas "Even"e "Excluseven", nas classes correspondentes aos serviços de negócios imobiliários e construção civil; "Vida Viva" nas classes correspondentes aos serviços de negócios imobiliários e construção civil; "Open" nas classes correspondentes aos serviços de negócios imobiliários e construção civil; e "Even Fair" na classe correspondente aos serviços de gestão e administração de negócios. Todas as marcas foram depositadas com apresentação mista, conforme abaixo demonstrado:

Nº INPI	Marca	Apresentação	Situação	Classe
825166721	EVEN	even	Deferido o pedido	NCL(8) 37
828163650	EVEN	even	Registro até 20.01.2020	NCL(8) 36
828163669	EVEN	even	Registro até 20.01.2020	NCL(8) 37
828163677	EXCLUSEVEN	exclusEVEN	Pedido sobrestado	NCL(8) 36
828163685	EXCLUSEVEN	exclusEVEN	Pedido sobrestado	NCL(8) 37
900044020	VIDA VIVA	VIDA VIVA	Pedido sofreu oposição	NCL(8) 37
900044160	VIDA VIVA	VIDA VIVA	Pedido republicado	NCL(8) 36
829110895	EVEN MAG	evenmag	Registro até 06.10.2019	NCL(9) 16
900917598	OPEN	open	Pedido publicado	NCL(9) 37
900917580	OPEN	open	Pedido publicado	NCL(9) 36
900998423	EVEN FAIR	even fair	Pedido publicado	NCL(9) 35

O pedido de registro da marca " " foi objeto de oposição em 29 de janeiro de 2008. Em 27 de fevereiro de 2008, apresentamos nossa manifestação à oposição em tela. Não obstante a oposição, acreditamos que, com base na opinião de nossos consultores, são remotas as chances de não obtermos o registro da marca " ".

Temos também 2 pedidos de registro momentaneamente sobrestados (i.e. suspensos), em virtude de pedidos de registro similares anteriores junto ao INPI. No entanto, como os pedidos de registro considerados colidentes foram arquivados, acreditamos que nossos pedidos serão deferidos em breve.

Acreditamos que nossas marcas são reconhecidas no mercado imobiliário brasileiro, especialmente as marcas "Even" e "Open".

Como forma de proteção aos nossos direitos de propriedade intelectual, fazemos o controle dos pedidos de registro de marcas de terceiros, bem como do uso não autorizado de nomes comerciais que possam prejudicar nossas atividades. Nesses casos, tomamos as providências cabíveis junto ao INPI e também junto aos próprios infratores, no intuito de proteger nossas marcas e nomes comerciais.

Até a presente data, não possuímos patentes depositadas em nosso nome. Possuímos, no entanto, os registros de diversos nomes de domínio, conforme abaixo.

Nomes de Domínio

Atualmente, somos titulares de cerca de 90 nomes de domínio perante o NIC.Br, órgão responsável pelo registro de nomes de domínio no Brasil, dentre os quais destacamos os domínios "even.com.br", "evenmag.com.br", "evenconstrutora.com.br", "evencostrutora.net.br", "open.com.br" e "open.net.br", válidos e em pleno vigor. A maioria dos demais nomes de domínio refere-se aos empreendimentos que estamos construindo ou que ainda dispomos de unidades para comercializar.

Programas de Computador

Utilizamos programas de computador e tecnologia licenciada e desenvolvida por terceiros, de forma que não há violação de direitos de propriedade intelectual detidos pelos mesmos.

No âmbito administrativo (junto ao INPI), os pedidos de registro de marca que estão sob análise do INPI podem ser negados. Ademais, mesmo em relação aos registros de marca já concedidos, não é possível assegurar que terceiros (ou o próprio INPI) não tentem prejudicar nossos registros (por meio da apresentação de processos de nulidade ou pedidos de caducidade p.ex.). No âmbito judicial, embora sejamos titulares do registro de diversos domínios e marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que estejamos violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.

Ademais, a manutenção dos registros de marcas é realizada por meio do pagamento periódico da taxa correspondente à proteção decenal da marca, devida ao INPI. O pagamento desta taxa é imprescindível para evitar a extinção dos registros e a consequente cessação dos direitos do titular. A manutenção dos registros de nossos nomes de domínio também é realizada por meio de pagamentos periódicos.

A eventual perda dos direitos sobre as nossas marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas em território nacional. Em decorrência disso, encontraríamos grandes dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes às suas para assinalar, inclusive, serviços e/ou produtos concorrentes.

c) sociedades em que a Companhia tem participação: (i) denominação social; (ii) sede; (iii) atividades desenvolvidas; (iv) participação do emissor; (v) se a sociedade é controlada ou coligada; (vi) se possui registro na CVM; (vii) valor contábil da participação; (viii) valor de mercado da participação conforme a cotação das ações na data de encerramento do exercício social, quando tais ações forem negociadas em mercados organizados de valores mobiliários; (ix) valorização ou desvalorização de tal participação, nos 3 últimos exercícios sociais, de acordo com o valor contábil; (x) valorização ou desvalorização de tal participação, nos 3 últimos exercícios sociais, de acordo com o valor de mercado, conforme as cotações das ações na data de encerramento de cada exercício social, quando tais ações forem negociadas em mercados organizados; e (xi) montante de dividendos recebidos nos 3 últimos exercícios sociais.

Segue abaixo quadro com as informações listadas acima:

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	10.235	5.839	4.503	–	–5.800	–1.800	7.110	1.405	463
Aliko Investimento Imobiliário Ltda. …	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	50	Controlada sob controle comum	745	3.442	2.011	–	–	–	1.904	5.393	–2.857
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	4.338	5.097	–	–	–	–1	–197	–621
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	7.176	9.951	13.000	–	–	–	–76	–1.512	1.633
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	40	6.588	9.221	–	–	–	–2	–177	–180
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	3.275	3.249	–	–	–	–	–30	–22	–
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	130	125	180	–	–	–	–2	–4	–
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	3.513	8.325	11.311	–	–	–1.000	–493	644	776
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	3	–	–	–	–1	–2	–
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	424	421	420	–	–	–	–5	–3	–
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	1.590	5.816	4.843	–	–	–	–4	–171	–1.217
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	3	–	–	–	–1	–2	–
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	0	0	Controlada	–	–	–	–	–	–	–1	–	–
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	9	–	–	–	–2	–2	–
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	0	0	Controlada	8.917	–	–	–	–	–	–35	–	–

[2] Lucro Líquido do período.

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	11.568	21.254	21.742	–	–2.000	–4.200	1.312	4.677	4.553
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	12	9	10	–	–	–	–1	–3	12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	5.662	8.581	18.098	–	–	–	–257	1.750	873
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	39	36	178	–	–	–	–3	–3	–
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. ...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50,92	50,92	50,92	Controlada com participação de Terceiros	8.551	19.064	27.852	–	–	–	2.954	20.647	17.258
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	24.453	35.193	45.327	–	–11.000	–1.500	-661	11.535	11.755
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	87	84	83	–	–	–	-5	-4	–
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	5.705	–	–	–	-1	-2	5.701
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	20.129	22.678	32.205	–	-1.000	–	201	1.359	9.152
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	16.777	19.995	31.478	–	-1.000	-2.100	-349	3.837	5.360
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	11.626	14.370	17.554	–	–	–	-606	1.556	1.804
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	17.888	23.026	30.511	–	-2.000	–	-2.054	1.739	4.840
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	2.430	11.691	23.572	–	–	-600	-1.593	671	2.155
City Projects Empreendimentos Ltda.	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	100	Controlada	23.458	15.615	18.978	-3.800	–10.388	–	12.291	5.089	-2.379
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	6.112	9.822	8.619	–	–	–	-12	-4.265	-1.409
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	16.301	17.524	22.047	–	-3.000	-7.700	210	4.111	11.677
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. .	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.798	6.633	6.532	–	-1.500	-1.850	1.711	3.243	1.750
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	50	Controlada sob controle comum	286	2.860	6.364	–	–	–	-134	5.148	7.008
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	13.766	28.533	29.313	–	–	–	-3.128	-412	500
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	2	–	–	–	-1	-3	–
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	50	Controlada sob controle comum	15.999	15.864	15.864	–	–	–	-2	-269	–

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.(iv)	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	7,5	7,5	Controlada sob controle comum	3.854	349	–	–	–	–	–	-25	–
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	4	–	–	–	-1	-2	–
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	2	–	–	–	-1	-2	–
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	2	–	–	–	–	-3	–
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A. …	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	40	40	40	Controlada sob controle comum	4.448	2.438	1.120	–	-1.689	-1.072	6.916	349	-617
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	22	18	24	–	–	–	-5	-3	–
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	11.929	11.838	9.264	–	-7.000	-4.950	3.308	6.909	2.376
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	2	–	–	–	-1	-3	–
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	262	252	143	–	–	–	-5	-10	4
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	5.749	8.534	9.349	–	–	-2.000	550	878	1.714
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	14.133	13.989	15.495	–	-4.500	-2.760	980	4.356	4.266
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	1.809	7.427	22.132	–	–	–	-2.571	2.409	10.989
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.444	9.511	11.067	–	–	–	-2.016	1.307	1.556
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	95	89	–	–	–	-2	-11	-7
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	24	17	–	–	–	-2	-19	-8
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	–	–	–	–	–	-7	-534	-2.153
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	216	225	–	–	–	-8	-10	11
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	–	533	–	–	–	-4	-1.900	1.858
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	33	32	–	–	–	-1	-8	-2
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	–	–	–	–	–	-1	-10	-8
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	53	–	–	–	–	–	-43	-1.478	-10

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	–	–	–	–	–	-1	-3	-3
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	–	–	–	–	–	–	-1	-3	-3
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	85	85	Controlada com participação de Terceiros	2.721	2.629	4.905	–	–	–	-47	327	2.678
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	22,9	22,9	Controlada sob controle comum	–	100	185	–	–	–	–	-75	201
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	45,8	45,8	Controlada sob controle comum	–	–	–	–	–	–	–	-13	-4
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	22,9	22,9	Controlada sob controle comum	–	404	614	–	–	–	–	-244	449
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	22,9	22,9	Controlada sob controle comum	–	383	445	–	–	–	–	-252	-1.760
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	45,8	45,8	Controlada sob controle comum	–	136	156	–	–	–	–	-44	-37
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	22,9	22,9	Controlada sob controle comum	–	82	92	–	–	–	–	-55	-55
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	22,9	22,9	Controlada sob controle comum	–	98	148	–	–	–	–	-53	59
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	22,9	22,9	Controlada sob controle comum	–	270	373	–	–	–	–	-160	205
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	17.558	25.238	36.434	–	–	–	-3.004	686	2.497
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	679	–	–	–	-3	-3	–
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	4.062	4.046	–	–	–	-1	-80	-16
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	765	762	183	–	–	–	-15	-4	10
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	3.485	3.502	–	–	–	-1	-16	-664
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	3	–	–	–	–	-3	–
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	8.747	10.271	–	–	–	-3	-6	-771
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	Rua Funchal nº 418	Prestação de serviço e execução de obras de construção civil	0	100	100	Controlada	–	–	–	–	–	–	–	-1.213	-3.161

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	59	56	56	–	–	–	-4	-3	–
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Intermediação na compra e venda de imóveis e terrenos	100	100	100	Controlada	–	1.380	4.384	–	–	–	–	-728	1.517
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	11.588	18.979	22.674	–	–	–	-1.250	2.611	3.695
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	60	56	56	–	–	–	-2	-3	–
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	14	–	–	–	-2	-2	–
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	8.669	16.821	12.243	–	-2.000	-6.700	2.242	6.405	1.822
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	463	459	459	–	–	–	-5	-4	–
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	50	Controlada sob controle comum	966	1.935	3.270	–	–	–	677	1.841	2.730
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	3	–	–	–	–	-2	–
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	2.392	7.162	6.930	–	–	-1.000	-155	2.008	687
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	8	–	–	–	-2	-2	–
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	16	12	17	–	–	–	-2	-3	–
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	58	54	59	–	–	–	-4	-4	–
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	3.780	3.301	8.130	–	–	–	-16	-479	2.594
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	0	0	Controlada	9.959	–	–	–	–	–	-39	–	–
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	10	5.833	14.557	–	–	–	-4	-6	6.320
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	62	59	64	–	–	–	-2	-3	–
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	2.250	3.876	5.955	–	–	–	-11	-1.097	38
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	3	–	–	–	–	-2	–
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	1	–	18	–	–	–	–	-2	–
Melnick Even Incorporações e Construções S.A...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	50	50	Controlada sob controle comum	–	5.518	12.070	–	–	–	–	-4.874	2.333

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	842	839	49	–	–	–	-1	-3	16
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.984	5.011	7.361	–	–	–	-564	-1.083	559
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	20	17	26	–	–	–	-1	-3	–
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	12.321	12.103	18.461	–	-2.600	–	906	1.969	5.790
Mozodiel do Campo Ltda.	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.700	12.604	6.320	–	–	-8.440	2.790	7.903	2.157
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	19	16	15	–	–	–	-1	-3	–
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	0	50	50	Controlada sob controle comum	–	3.747	3.746	–	–	–	–	-98	-2
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	50	Controlada sob controle comum	–	430	945	–	–	–	-648	1.620	1.007
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	20	11.667	20.714	–	–	–	-1	-1.020	-8
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	7.336	10.355	18.775	–	-2.000	-4.000	892	3.393	4.870
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.475	10.074	12.308	–	–	–	-1.340	-831	1.857
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	1	14.335	20.888	–	–	–	–	-72	5.788
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	3.755	8.013	8.771	–	–	-1.550	-6	178	2.168
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	2	–	–	–	–	-2	-1
Parqueven Empreendimentos Ltda.	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	50	Controlada sob controle comum	5.955	1.948	14.169	–	-2.500	-2.500	-1.584	4.578	29.442
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	71	116	285	–	–	–	-4	-5	–
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	3	–	–	–	–	-2	–
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	13	9	14	–	–	–	-5	-4	–
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	13	8	18	–	–	–	-2	-5	–
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	49	46	51	–	–	–	-2	-3	–
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	10.451	10.940	13.773	–	-3.000	-4.000	1.262	3.488	4.363

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.347	11.797	13.670	–	–	–	-18	-390	223
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	30	5.649	9.115	–	–	–	-1	-159	2.841
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. .	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	75	75	75	Controlada com participação de Terceiros	15.787	27.563	34.535	–	-6.750	-7.500	7.555	24.701	19.295
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	40	1.926	5.071	–	–	–	-1	-834	355
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	10	7	21	–	–	–	-2	-3	-1
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	228	197	223	–	–	–	-3	-30	-2
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	825	357	4.392	–	–	–	-3	-1.029	334
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	10	6	11	–	–	–	-2	-4	–
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	117	113	123	–	–	–	-4	-3	5
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	5.497	6.166	10.196	–	–	-200	-28	-22	3.232
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	6.960	14.664	19.879	–	–	–	-1.069	439	3.546
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	57	2.118	3.917	–	–	–	-5	-392	580
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	14	2.626	3.412	–	–	–	-3	-4	-199
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	2	–	–	–	–	-4	–
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	251	247	257	–	–	–	-22	-4	–
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	15	13.528	13.530	–	–	–	-1	-7	-18
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	1	6.564	7.345	–	–	–	–	-30	-174
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	143	140	150	–	–	–	-2	-3	–
Sociedade em Conta de Participação – Even Construterpins	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	64,29	64,29	64,29	Controlada com participação de Terceiros	8.821	4.254	4.264	–	-6.069	-491	5.070	1.170	780
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR.....	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	66,67	66,67	66,67	Controlada com participação de Terceiros	4.763	6.057	3.922	–	–	-1.375	-1.710	1.941	-1.140
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	1.146	4.983	6.375	–	–	-500	-2	-532	1.607

Denominação Social	Sede	Atividades Desenvolvidas	Participação			Sociedade	Valor Contábil da Participação			Dividendos			Valorização/ Desvalorização (valor contábil)[2]		
			2007	2008	2009		2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
								(em R$)							
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	30.406	39.587	45.329	–	–	-7.100	-2.926	3.551	12.842
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	6.192	7.853	12.990	–	–	–	-514	448	2.276
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	13.221	15.601	19.878	–	–	–	-899	-1.109	957
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	18	15.699	31.267	–	–	–	-1	-4	9.759
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	3.332	10.629	–	–	-400	–	-5	2.632
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	50	50	50	Controlada sob controle comum	17.819	42.731	40.828	–	–	-5.006	11.663	7.842	6.205
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	80	80	80	Controlada com participação de Terceiros	3.035	3.480	4.747	–	–	-1.040	-19	556	2.884
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.357	10.247	18.072	–	–	-1.000	-830	-45	7.094
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	5.549	10.671	7.966	–	–	-5.980	467	4.224	1.602
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. ...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.339	7.648	7.138	–	–	-500	1.031	3.309	-11
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	4.334	8.701	8.275	–	–	-3.030	459	3.791	1.233
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	9.925	9.614	13.131	–	–	–	-965	-550	3.518
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	950	945	944	–	–	–	-51	-6	–
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	9.780	6.446	5.819	-1.223	-8.000	–	3.936	4.665	-626
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	5.897	–	–	–	–	-2	–
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A. ...	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	49,9	100	100	Controlada	2.437	371	331	–	-2.569	–	2.223	494	-40
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	–	–	6	–	–	–	-1	-4	–
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda…	Rua Funchal nº 418	Incorporação e venda de empreendimentos imobiliários	100	100	100	Controlada	2.063	1.736	4.753	–	–	–	-818	-327	501

Os valores acima estão apresentados com base na nota de investimentos (Nota 7) das DFPs de 31 de dezembro de 2009 e de 31 de dezembro de 2008.

Nenhuma de nossas subsidiárias listadas acima tem registro na CVM, portanto não são aplicáveis os itens c(vi), c(viii) e o c(x) acima.

xii) razões para aquisição e manutenção de tal participação

Desenvolvemos nossas atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as nossas atividades e resultados e a transferência de nossos negócios.

As sociedades constituídas como sociedades de propósito específico têm como objetivo facilitar a contratação de empréstimos, visto que possibilitam a segregação do patrimônio das sociedades de propósito específico do nosso patrimônio, minimizando os riscos para o financiador. Além disso, apresentam-se como um mecanismo mais eficiente para a realização de parcerias, restando clara a participação de cada parceiro no empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2009, possuíamos 123 controladas integrais, 15 controladas com participação de terceiros e 19 controladas sob o regime de controle compartilhado, todas constituídas e sediadas no Brasil. As controladas e coligadas em operação têm atuação exclusiva no setor imobiliário, estando vinculadas a empreendimentos imobiliários específicos.

9.2. Outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Não há.

10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

10.1. Comentários dos Diretores sobre:

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

Nossos Diretores acreditam que nossa geração de caixa, principalmente a oriunda de empreendimentos em fase de entrega, é suficiente para atender aos compromissos assumidos relativos a todos os projetos já em andamento. Com o alongamento da dívida corporativa ocorrido no final de 2009, não possuímos nenhum vencimento de debêntures (principal) no ano de 2010, apenas pagamentos de remuneração sobre o principal.

Ademais, nossos Diretores entendem que apresentamos condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar nosso atual plano de negócio e cumprir nossas obrigações de curto e médio prazo.

b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas:

Nossos Diretores entendem que nossa atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação da divida líquida sobre patrimônio líquido, apresenta hoje níveis de alavancagem em linha com os valores de alavancagem observamos em empresas comparáveis do setor no mercado. Em 31 de dezembro de 2009 apresentávamos uma relação entre dívida líquida e patrimônio líquido de 0,65.

i) hipóteses de resgate

Nossos Diretores entendem que não existe, no curto prazo, justificativa para realização de resgate de ações. A hipótese de resgate de ações aconteceria apenas na eventualidade de geração de caixa excessiva, superior à nossa capacidade de reinvestir tais valores em sua operação. Contudo, dada a nossa perspectiva de crescimento operacional, tal hipótese ainda é remota.

ii) fórmula de cálculo do valor do resgate

Nossos Diretores entendem que, como não há hipótese de realização de resgate de ações no curto prazo, não é possível mensurar a fórmula de cálculo de um valor hipotético de resgate.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os nossos Diretores, por meio da análise dos nossos indicadores de desempenho e de nossa geração operacional de caixa, entendem na data deste documento que temos condições para honrar as obrigações de curto e médio prazo existentes até a presente data. Adicionalmente acreditam que a nossa geração de caixa das operações confere-nos margem de conforto para honrar as nossas obrigações de curto e longo prazo.

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Financiamos nosso capital de giro prioritariamente por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação. Nossos Diretores acreditam que esta fonte oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes.

Adicionalmente, nossas operações podem ser financiadas por meio de linhas de crédito vinculadas a alguma aquisição de terreno específica, securitização de recebíveis ou captações de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro nos projetos.

Nossos Diretores objetivam maximizar o volume de transferência para bancos dos recebíveis resultantes de vendas de suas unidades concluídas, reduzindo a necessidade adicional de capital de giro.

e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

O nosso capital de giro é financiado, preponderantemente, por recursos oriundos das antecipações de clientes, faturamento das vendas e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Apesar de não significativa, a necessidade de investimentos em ativos não-circulantes é financiada pela própria geração de caixa, captações de longo prazo ou linhas específicas de fomento como FINAME.

f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 31 de dezembro de 2009, possuíamos 98% dos projetos lançados com financiamento assegurado, preferencialmente por meio do Sistema Financeiro da Habitação que oferece taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. Na maioria dos contratos as liberações de caixa feitas pelas instituições financeiras ocorrem durante o período da obra e, após a conclusão da mesma, há uma carência média de seis meses para quitação da dívida. Os nossos financiamentos realizados sob o Sistema Financeiro da Habitação geralmente são garantidos por hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação.

Outra parte do nosso endividamento é proveniente da linha de terrenos, que nos foi disponibilizada para aquisição de terrenos assegurados pelo financiamento à produção. Parte do nosso endividamento também é composto por debêntures de nossa emissão. A tabela abaixo apresenta a composição do nosso endividamento nos períodos indicados:

	Em 31 de dezembro de		
	2007	**2008**	**2009**
		(R$ mil)	
Cédula de Crédito Bancário	153.666	–	–
Empréstimos para Capital de Giro	475	–	–
Financiamento de terreno	–	142.133	151.970
Crédito imobiliário	48.484	158.143	417.966
Debêntures	0	263.225	320.581
Total	**202.625**	**563.501**	**890.517**

Financiamento de terreno

Nossas linhas de financiamento de terrenos são compostas por contratos celebrados junto aos bancos Itaú Unibanco e Safra. Essas linhas são indexadas pelo Certificado de Depósito Interbancário acrescido de spread de 2% ao ano, têm vencimento entre 2010 e 2013 e são garantidas pela hipoteca do próprio terreno objeto do financiamento. De uma maneira geral, esses contratos estabelecem que devemos observar os seguintes índices e limites financeiros:

(i) relação entre nossa (a) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e (b) nosso Patrimônio Líquido, menor ou igual a (1) 1,0 durante o ano de 2007, (2) 1,2 durante o ano de 2008, (3) 1,4 durante o ano de 2009, (4) 1,2 durante o ano de 2010 e (5) 1,0 durante o ano de 2011. Para os fins deste item (i), considera-se como (y) "Dívida Líquida" nosso endividamento bancário de curto e longo prazo total, incluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as nossas disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (w) "Contas a Pagar", o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em relação à aquisição de imóveis e terrenos; e (z) considera-se como "Patrimônio Líquido", nosso patrimônio líquido constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas; e

(ii) relação entre (a) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (b) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos e somados a Custo e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5. Para os fins deste item (ii), considera-se como (y) "Total dos Recebíveis" à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo refletidos ou não em nossas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade 963/03; (w) "Estoques" valor constante na conta estoque em nosso Balanço Patrimonial, constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos; e (z) "Custos e Despesas a Apropriar", o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas.

Crédito Imobiliário

Nossas linhas de crédito imobiliário são compostas por contratos celebrados junto aos principais bancos de crédito imobiliário do país, como Bradesco, HSBC, Itaú-Unibanco e Santander. Geralmente, realizamos financiamentos para cada empreendimento a ser construído. Essas linhas são indexadas pela Taxa Referencial acrescida de spread que varia entre 10% e 12% ao ano e tem vencimento entre 2010 e 2013. Normalmente elas são garantidas pela hipoteca do próprio empreendimento objeto do financiamento. As principais obrigações vinculadas ao crédito imobiliário são atingimento mínimo de quorum de vendas do empreendimento, atingimento mínimo de andamento de obra, registro da hipoteca em favor do credor e penhor dos recebíveis.

Debêntures

Nossas debêntures foram utilizadas principalmente para capital de giro, pagamento de dívidas e aquisição de terrenos. Para mais informações, vide itens 10.7 e 18.5 deste Formulário.

Cronograma Para Amortização

A tabela abaixo apresenta o cronograma para amortização da nossa dívida no valor total de R$890.517 mil, conforme apurado em 31 de dezembro de 2009:

Ano	**Valor Total**[(*)]
	(em R$ mil)
2010	153.094
2011	352.475
2012	265.098
2013	119.850

(*) Dívida inclui empréstimos e financiamentos no montante de R$569.936 mil e debêntures no montante de R$320.581 mil

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta a evolução do nosso endividamento nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009.

			Em 31 de dezembro de					
			2007		2008		2009	
					(em R$ mil)			
Contratos Financeiros Relevantes	**Encargos**	**Vencimento**	**Curto Prazo**	**Longo Prazo**	**Curto Prazo**	**Longo Prazo**	**Curto Prazo**	**Longo Prazo**
Cédula de Crédito Bancário.....	100% CDI + spread 2% a.a.	–	–	153.666	–	–	–	–
Capital de Giro	100% CDI + spread 1,3% a.a.	–	475	–	–	–	–	–
Crédito Imobiliário....	10% a 12%	2010-2011-2012-2013	23.664	24.820	84.042	74.101	110.903	307.062
Financiamento de Terrenos..	100% CDI + spread 2% a.a.	2010-2011-2012-2013	–	–	–	142.133	25.361	126.610
Debêntures	CDI + 1,3% spread a.a							
	IPCA + 8,75% juros a.a	01-out-13						
	CDI + 1,9% juros a.a	15-out-12 04-jun-13	–	–	14.291	248.934	16.830	303.751
Total	**–**	**–**	**24.139**	**178.486**	**98.333**	**465.168**	**153.094**	**737.423**

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não há.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

Não há.

(iv) eventuais restrições impostas a Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário

As debêntures de nossa emissão e os contratos de financiamento de terreno contêm a obrigação de mantermos certos índices financeiros, inclusive com relação ao nosso endividamento. Para mais informações, vide item "f" acima, bem como item 18.5 deste formulário.

g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

Os financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação possuem a destinação de seus recursos exclusivamente à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. Também nossas linhas de financiamento de terrenos são destinadas exclusivamente à aquisição de terrenos específicos, sendo liberadas mediante o processo de aquisição. Para os demais tipos de dívida não há condições para liberação dos recursos. Na data deste documento tínhamos empréstimos com o Sistema Financeiro da Habitação contratados por um valor máximo de R$1.991.217 mil dos quais R$1.109.155 mil ainda não foram utilizados.

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Apresentamos a seguir os nossos resultados e as variações percentuais (análise horizontal representa a participação percentual dos itens sobre a receita operacional líquida no mesmo período e análise vertical representa a variação percentual de cada rubrica entre dois períodos).

COMPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 COMPARADO COM O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de				
	2008	a.v[1] (%)	2009	a.v.[1] (%)	a.h.[2] 2008/2009 (%)
	(em R$ mil, exceto percentagem)				
Receita Operacional Bruta	**865.900**	**104,6%**	**1.218.432**	**104,3%**	**40,7%**
Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis	837.087	101,2%	1.198.130	102,6%	43,1%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	28.813	3,5%	20.302	1,7%	-29,5%
Deduções de Receita Bruta	(38.377)	-4,6%	(50.227)	-4,3%	30,9%
Receita Operacional Líquida	**827.523**	**100,0%**	**1.168.205**	**100,0%**	**41,2%**
Custo das Vendas Realizadas	(551.881)	-66,7%	(835.886)	-71,6%	51,5%
Lucro Bruto	**275.642**	**33,3%**	**332.319**	**28,4%**	**20,6%**
Receitas e Despesas Operacionais	**(170.342)**	**-20,6%**	**(144.428)**	**-12,4%**	**-15,2%**
Despesas Comerciais	(88.063)	-10,6%	(70.880)	-6,1%	-19,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(68.334)	-8,3%	(68.513)	-5,9%	0,3%
Remuneração de administradores	(9.570)	-1,2%	(8.311)	-0,7%	-13,2%
Outras Despesas (Receitas) Operacionais, líquidas	(4.375)	-0,5%	3.276	0,3%	-174,9%
Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro	**105.300**	**12,7%**	**187.891**	**16,1%**	**78,4%**
Resultado Financeiro	**(7.565)**	**-0,9%**	**(8.376)**	**-0,7%**	**10,7%**
Despesas Financeiras	(38.860)	-4,7%	(43.844)	-3,8%	12,8%
Receitas Financeiras	35.270	4,3%	35.468	3,0%	0,6%
Variações Monetárias e Cambiais	(3.975)	-0,5%	–	–	–
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	**97.735**	**11,8%**	**179.515**	**15,4%**	**83,7%**
IRPJ e CSLL	(26.148)	-3,2%	(43.877)	-3,8%	67,8%
Corrente	(18.727)	-2,3%	(28.104)	-2,4%	50,1%
Diferido	(7.421)	-0,9%	(15.773)	-1,4%	112,5%
Lucro antes da Participação de Minoritários	**71.587**	**8,7%**	**135.638**	**11,6%**	**89,5%**
Participação de Minoritários	(12.496)	-1,5%	(11.184)	-1,0%	-10,5%
Lucro Líquido do Exercício	**59.091**	**7,1%**	**124.454**	**10,7%**	**110,6%**

(1) Análise Vertical.
(2) Análise Horizontal.

Nos títulos abaixo, as expressões "em 2008" e "em 2009" referem-se aos saldos e índices apurados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2009, respectivamente.

Receita Operacional Bruta

Nossa receita operacional bruta atingiu R$1.218.432 mil em 2009, aumentando 40,7% em comparação com a receita operacional bruta de R$865.900 mil apurada em 2008, em virtude dos fatores indicados abaixo.

Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis

Em 2009, obtivemos uma receita de incorporação e revendas de imóveis de R$1.198.130 mil, o que representou um aumento de 43,1% em relação à receita de incorporação e revenda de imóveis do exercício de 2008 de R$837.087 mil. Aproximadamente 48% de tal aumento foi decorrente do maior volume de vendas apurado em 2009, que saltou de R$1.126.227 mil para R$1.232.204 mil em Vendas Contratadas, em virtude, principalmente, da retomada do crescimento econômico e aproximadamente 52% de tal aumento foi decorrente do andamento das obras ocorrido em 2009, que impactou também o reconhecimento das receitas provenientes de Vendas Contratadas em períodos anteriores.

A tabela a seguir apresenta a evolução física e financeira dos nossos empreendimentos imobiliários e sua respectiva apropriação de receita:

Empreendimento	Ano de Lançamento	Área Útil Total	Evolução Financeira Acumulada em 31 de dezembro de		Percentual Vendido Acumulado em 31 de dezembro de		Receita Apropriada no Exercício Encerrado em 31 de dezembro de		Percentual da Companhia no Empreendimento
			2008	2009	2008	2009	2008	2009	2009
		(em m²)	(em %)				(em R$ mil)		(em %)
Terra Vitris	2005	10.600	100%	100%	100%	100%	–	–	50,0%
Campo Belíssimo	2006	45.070	84%	100%	89%	94%	64.235	48.076	100,0%
Club Park Santana	2005	32.321	100%	100%	100%	100%	10.891	445	50,0%
Wingfield	2006	9.362	100%	100%	100%	100%	15.437	1.434	100,0%
Boulevard São Francisco	2006	25.423	87%	100%	66%	89%	27.090	24.247	100,0%
Especiale	2007	5.020	70%	99%	65%	76%	5.697	8.226	100,0%
Verte	2007	9.803	81%	100%	98%	98%	19.201	8.217	100,0%
Iluminatto	2006	9.780	90%	100%	98%	100%	18.245	6.730	100,0%
Inspiratto	2006	12.797	84%	100%	97%	100%	21.230	11.886	100,0%
Vida Viva Mooca	2006	11.205	89%	100%	79%	93%	15.160	9.072	100,0%
Vida Viva Santa Cruz	2007	9.828	67%	100%	84%	98%	10.182	12.881	100,0%
Window	2004	11.027	100%	100%	100%	100%	233	–	100,0%
Evisa	2003	30.940	100%	100%	100%	100%	–	–	50,0%
Reserva Granja Julieta	2004	61.380	100%	100%	97%	98%	5.221	701	100,0%
The View	2005	15.663	100%	100%	95%	98%	4.991	1.981	100,0%
Vida Viva Tatuapé	2006	10.514	75%	100%	90%	93%	13.576	8.787	100,0%
Concetto	2007	7.078	75%	100%	100%	100%	12.070	9.099	100,0%
Duo	2005	37.475	99%	100%	99%	99%	24.390	7.565	100,0%
Particolare	2006	25.390	71%	100%	97%	95%	–	–	100,0%
Vitá Alto da Lapa	2005	20.420	99%	100%	100%	100%	16.701	954	100,0%
Breeze Alto da Lapa	2005	13.526	99%	100%	100%	100%	–	–	100,0%
Eco Life Cidade Universitária	2005	12.415	100%	100%	95%	99%	2.177	149	40,0%
Reserva do Bosque	2006	16.527	97%	100%	73%	75%	10.405	1.929	50,0%
Vida Viva Vila Maria	2007	8.642	61%	94%	83%	94%	8.662	10.780	100,0%
Vida Viva Freguesia do Ó	2007	11.974	54%	93%	56%	74%	6.925	13.287	100,0%
In Cittá	2007	13.827	74%	100%	66%	83%	15.353	19.778	100,0%
The Gift	2007	77.618	54%	85%	46%	79%	17.354	58.834	50,0%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	2006	57.712	69%	98%	99%	100%	80.158	70.553	100,0%
Tendence	2007	16.603	58%	95%	86%	86%	6.547	5.648	50,0%
Le Parc	2007	10.606	41%	83%	94%	97%	3.744	5.956	50,0%
Vitá Araguaia	2007	9.371	19%	50%	42%	59%	1.129	5.923	100,0%
Arts	2007	7.785	65%	90%	75%	87%	16.603	16.431	100,0%
Breeze Santana	2007	11.181	49%	77%	91%	98%	10.911	17.638	100,0%
Gabrielle	2007	15.159	54%	84%	65%	93%	16.760	33.424	100,0%
Spazio Dell´Acqua	2007	35.161	35%	75%	61%	72%	15.839	48.325	100,0%
L'essence	2007	44.669	29%	57%	43%	50%	11.682	21.681	100,0%
Viva Vida Butantã	2007	21.899	33%	89%	45%	73%	5.484	28.101	100,0%
Vivre Alto da Boa Vista	2007	23.412	36%	72%	43%	62%	8.270	21.581	100,0%
Monticiello	2007	25.637	29%	68%	59%	67%	8.196	25.755	100,0%
Vida Viva São	2007	32.540	31%	67%	49%	57%	8.494	20.358	100,0%
Du Champ	2007	25.801	45%	63%	51%	69%	17.917	27.021	100,0%
Vida Viva Parque Santana	2007	23.161	34%	71%	61%	84%	10.548	22.602	100,0%
Nouveaux Ipiranga	2007	21.766	36%	62%	80%	94%	13.781	22.797	100,0%
Mooca Terrazza	2007	15.850	33%	59%	47%	57%	6.043	10.327	100,0%

Empreendimento	Ano de Lançamento	Área Útil Total	Evolução Financeira Acumulada em 31 de dezembro de		Percentual Vendido Acumulado em 31 de dezembro de		Receita Apropriada no Exercício Encerrado em 31 de dezembro de		Percentual da Companhia no Empreendimento
			2008	2009	2008	2009	2008	2009	2009
		(em m^2)	(em %)				(em R$ mil)		(em %)
Mooca Veranda	2007	25.311	42%	77%	64%	70%	19.233	26.422	100,0%
Signature	2007	8.254	51%	70%	47%	51%	9.786	6.783	100,0%
Grand Club	2007	82.944	21%	37%	26%	31%	7.955	12.650	100,0%
Up Life	2007	39.708	31%	49%	27%	59%	8.552	24.547	100,0%
Magnifique	2008	11.120	45%	71%	17%	28%	4.310	7.387	100,0%
Sophistic	2008	32.790	43%	62%	76%	87%	50.218	36.012	100,0%
Weekend	2008	22.079	15%	27%	46%	61%	4.113	5.851	100,0%
Club Park Butantã	2008	57.949	22%	40%	69%	71%	24.936	21.740	100,0%
Plaza Mayor Ipiranga	2008	41.080	24%	41%	45%	81%	24.654	53.825	100,0%
Double	2008	15.727	44%	69%	51%	59%	15.997	14.186	100,0%
Jardim das Orquídeas	2008	8.644	8%	33%	28%	38%	687	3.193	100,0%
Icon	2008	18.747	23%	43%	58%	66%	13.140	16.529	100,0%
Vida Viva Golf Club	2008	11.873	22%	45%	45%	62%	3.694	6.974	100,0%
Paulistano	2008	74.647	20%	25%	30%	52%	8.206	11.152	30,0%
Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club	2008	16.291	14%	26%	45%	58%	5.291	6.667	50,0%
Vida Viva Vila Guilherme	2008	9.263	22%	40%	68%	71%	4.314	4.190	100,0%
Pleno Santa Cruz	2008	16.286	26%	39%	52%	79%	7.182	9.775	100,0%
Timing	2008	9.066	18%	38%	50%	51%	2.365	3.181	100,0%
Vida Viva Jardim Itália	2008	10.207	19%	41%	34%	37%	1.803	2.799	100,0%
Cinecittá	2008	13.605	23%	36%	43%	73%	9.616	17.723	100,0%
Incontro	2008	19.138	20%	39%	70%	81%	8.285	11.365	100,0%
Montemagno	2008	8.021	21%	40%	25%	47%	3.453	10.214	100,0%
E-Office Design Berrini	2008	13.235	35%	46%	53%	78%	9.234	9.415	50,0%
Arte Luxury Home Resort	2008	10.429	30%	59%	38%	86%	2.531	9.618	50,0%
Spot	2009	14.425	–	36%	–	78%	–	6.284	50,0%
Honoré	2009	3.582	–	63%	–	96%	–	4.555	50,0%
Shop Club Guarulhos	2009	10.238	–	25%	–	94%	–	11.968	100,0%
Terra Nature – Ipê	2009	6.128	–	21%	–	96%	–	606	22,9%
Terra Nature – Cerejeiras	2009	10.230	–	16%	–	96%	–	800	22,9%
Terra Nature – Jatobá	2009	1.676	–	26%	–	94%	–	190	22,9%
Atual Santana	2009	10.419	–	39%	–	49%	–	8.266	100,0%
Shop Club Vila Guilherme	2009	10.326	–	39%	–	99%	–	10.740	100,0%
Spazio Vitta Vila Ema	2009	10.169		30%		99%		13.171	100,0%
Terra Nature – Nogueira	2009	10.230		23%		80%		960	22,9%
Oscar Freire Offices	2009	7.539		40%		99%		21.650	100,0%
Allegro Jd Avelino	2009	12.102		36%		98%		12.002	100,0%
Duo Alto da Lapa	2009	15.878		33%		96%		24.357	100,0%
Altto Pinheiros	2009	16.065		38%		73%		32.472	100,0%
Terra Nature - Pau Brasil	2009	1.463		28%		42%		88	22,9%
The One	2009	6.988		31%		40%		4.908	100,0%
Alegria	2009	20.500		18%		60%		5.677	100,0%
Ideal	2009	14.602		31%		58%		11.736	100,0%
Near	2009	9.293		18%		59%		3.523	100,0%
Praça Jardim	2009	16.930		14%		22%		1.429	100,0%
Novitá Butantã	2009	14.898		36%		58%		18.659	100,0%
Vida Viva Clube Iguatemi	2009	9.085		20%		29%		1.355	50,0%
Casa do Sol	2009	5.898		24%		47%		1.357	50,0%
Receita Apropriada no Exercício							**837.087**	**1.198.130**	

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos para terceiros, sejam esses sócios em empreendimentos ou contratantes de serviços específicos.

Nossa receita de prestação de serviços atingiu R$20.302 mil em 2009, diminuindo 29,5% em comparação com a receita de construção e prestação de serviços de R$28.813 mil apurada em 2008. Essa variação explica-se, principalmente, pela diminuição na prestação de serviços de construção e gerenciamento devido à entrega de empreendimentos com participação de terceiros consolidados de forma proporcional.

Deduções de Receita Bruta

Nossa receita bruta operacional em 2009 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$50.227 mil, um aumento de 30,9% em comparação aos impostos de R$38.377 mil em 2008. Essa variação explica-se pelo maior volume de receita auferido em 2009.

Receita Operacional Líquida

Após a incidência de tais impostos, nossa receita operacional líquida atingiu R$1.168.205 mil em 2009, aumentando R$340.682 mil, ou 41,2%, em comparação com a receita operacional líquida de 2008.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R$835.886 mil em 2009, aumentando 51,5% em comparação com os custos das vendas realizadas de R$551.881 mil apurados em 2008. Esse aumento decorre de três fatores, sendo o mais representativo o aumento do reconhecimento de receita, responsável por aproximadamente 39,5%, aumentos pontuais nos custos orçados, representando 8,8% e uma maior apropriação de encargos financeiros ao custo, correspondente a 3,2% desse aumento.

Lucro Bruto

Em razão dos fatores expostos acima, nosso lucro bruto atingiu R$332.319 mil em 2009, aumentando 20,6% em comparação com o lucro bruto de R$275.642mil apurada em 2008.

Nossa margem bruta em 2009 atingiu 31,8%, se expurgados os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (correspondentes a encargos sobre dívida corporativa e financiamento a produção), uma diminuição em comparação a 2008 cuja margem bruta foi de 35,0% (também expurgados efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo). Tal variação explica-se pela diferença no portfólio de produtos cujas receitas foram reconhecidas nos dois anos, com uma maior representatividade de empreendimentos dos segmentos acessível e emergente em 2009.

Receitas e Despesas Operacionais

Nossas receitas e despesas operacionais foram de R$144.428 mil em 2009, diminuindo 15,2% em comparação com as despesas operacionais de R$170.342 mil apuradas em 2008. Essa diminuição é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo.

Despesas Comerciais

Nossas despesas comerciais atingiram em 2009 R$70.880 mil, uma diminuição de R$17.183 mil (19,5%) em relação a 2008. A redução das despesas comerciais ocorreu devido ao menor volume de lançamentos em termos de Valor Geral de Venda potencial em 2009, já que cerca de um terço do orçamento de despesas de marketing ocorre na fase de lançamento, principalmente para a construção do estande de vendas.

Despesas Gerais e Administrativas

Nossas despesas gerais e administrativas atingiram R$68.513 mil em 2009, contra R$68.334 mil em 2008. A manutenção do patamar de despesas gerais ocorreu devido a uma redução no quadro de colaboradores e a um plano de contenção e controle de despesas implementado a partir do segundo semestre de 2008.

Remuneração da Administração

A remuneração da administração atingiu o valor de R$8.311 mil em 2009, diminuindo 13,2% em comparação com o a remuneração de R$9.570 mil apurada em 2008. Essa diminuição explica-se pela redução do quadro de nossos diretores estatutários, que passou de 7 para 4 em 2009.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

As outras receitas operacionais líquidas foram de R$3.276 mil em 2009, enquanto que em 2008 tivemos despesas operacionais líquidas de R$4.375 mil. Essa melhora deve-se principalmente a reversões em 2009 de despesas relativas ao plano de stock options.

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

Em virtude dos fatores indicados acima, nosso lucro operacional antes do resultado financeiro foi de R$187.891 mil em 2009, aumentando 78,4% em comparação o lucro operacional de R$105.300 mil em 2008.

Resultado Financeiro

Nosso resultado financeiro foi negativo em R$8.376 mil em 2009, aumentando 10,7% em comparação ao resultado financeiro negativo de R$7.565 mil apurado em 2008. Esse aumento é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo.

Despesas Financeiras

Nossas despesas financeiras foram de R$43.844 mil em 2009, aumentando 12,8% em comparação com as despesas financeiras de R$38.860 mil apuradas em 2008. Esse aumento explica-se pelo aumento no nosso endividamento em 2009, que passou de R$563.501 mil em 31 de dezembro de 2008 para R$890.517 mil em 31 de dezembro de 2009, com aumento das operações de crédito imobiliário (que passou de R$158.143 mil em 2008 para R$417.966 mil em 2009), com os empréstimos relativos às linhas de terreno (que passaram de R$142.133 mil em 2008 para R$151.970 mil em 2009) e pelo aumento da operação de debêntures (que passou de R$263.225 mil em 2008 para R$320.581 mil em 2009).

Receitas Financeiras

Nossas receitas financeiras foram de R$35.468 mil em 2009, aumentando 0,6% em comparação com as receitas financeiras de R$35.270 mil apuradas em 2008. A manutenção da receita financeira deve-se à manutenção do caixa médio durante o ano de 2009 em volume similar ao caixa médio de 2008.

Variações Monetárias e Cambiais, Líquidas

Em 2009, as variações monetárias passaram a ser registradas na rubrica de despesas financeiras. Não tivemos variações cambiais em 2009.

Lucro Líquido antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Em virtude dos fatores indicados acima, nosso lucro líquido antes do IRPJ e da CSSL foi de R$179.515 mil em 2009, aumentando 83,7% em comparação com o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL de R$97.735 mil em 2008. Esse aumento explica-se principalmente pelo conjunto de fatores descritos acima.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL foi de R$43.877 mil em 2009, aumentando 67,8% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL de R$26.148 mil apurado em 2008, conforme explicado abaixo.

Corrente

O IRPJ e CSLL correntes foram de R$28.104 mil em 2009, aumentando 50,1% em comparação com o IRPJ e CSLL correntes de R$18.727 mil apurados em 2008. Esse aumento ocorreu devido ao maior volume que de arrecadação no ano de 2009, decorrente do maior volume de vendas e do reconhecimento do contas a receber, o que acarretou o aumento do imposto de renda.

Diferido

O IRPJ e CSLL diferidos foram de R$15.773 mil em 2009, aumentando 112,5% em comparação com o IRPJ e CSLL diferidos de R$7.421 mil apurados em 2008. Esse aumento ocorreu devido ao maior volume de reconhecimento de receita operacional no ano de 2009 relacionado à evolução do andamento das obras em 2009.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários foi de R$11.184 mil em 2009, diminuindo 10,5% em comparação com a participação de minoritários de R$12.496 mil apurada em 2008. Essa variação explica-se, principalmente, pela diminuição da participação média de terceiros nos resultados reconhecidos em 2009 em comparação com 2008.

Lucro Líquido

Em virtude dos fatores indicados acima, nosso lucro líquido foi de R$124.454 mil em 2009, aumentando 110,6% em comparação com o lucro líquido de R$59.091 mil em 2008. Esse aumento explica-se principalmente pelo conjunto de fatores descritos acima.

COMPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 COMPARADO COM O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de				
	2007	a.v[1] (%)	2008	a.v.[1] (%)	a.h.[2] 2007/2008 (%)
	(em R$ mil, exceto percentagem)				
Receita Operacional Bruta	**442.031**	**105,1%**	**865.900**	**104,6%**	**95,9%**
Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis	423.617	100,7%	837.087	101,2%	97,6%
Receitas de Prestação de Serviços	18.414	4,4%	28.813	3,5%	56,5%
Deduções de Receita Bruta	(21.368)	-5,1%	(38.377)	-4,6%	79,6%
Receita Operacional Líquida	**420.663**	**100,0%**	**827.523**	**100,0%**	**96,7%**
Custo das Vendas Realizadas	(270.669)	-64,3%	(551.881)	-66,7%	103,9%
Lucro Bruto	**149.994**	**35,7%**	**275.642**	**33,3%**	**83,8%**
Receitas e Despesas Operacionais	**(127.519)**	**-30,3%**	**(170.342)**	**-20,6%**	**33,6%**
Despesas Comerciais	(74.162)	-17,6%	(88.063)	-10,6%	18,7%
Despesas Gerais e Administrativas	(38.388)	-9,1%	(68.334)	-8,3%	78,0%
Remuneração de administradores	(4.536)	-1,1%	(9.570)	-1,2%	111,0%
Outras Despesas (Receitas) Operacionais, líquidas	(10.433)	-2,5%	(4.375)	-0,5%	-58,1%
Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro	**22.475**	**5,3%**	**105.300**	**12,7%**	**368,5%**
Resultado Financeiro	**393**	**0,1%**	**(7.565)**	**-0,9%**	**-2024,9%**
Despesas Financeiras	(26.914)	-6,4%	(38.860)	-4,7%	44,4%
Receitas Financeiras	28.686	6,8%	35.270	4,3%	23,0%
Variações Monetárias e Cambiais	(1.379)	-0,3%	(3.975)	-0,5%	188,3%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	**22.868**	**5,4%**	**97.735**	**11,8%**	**327,4%**
IRPJ e CSLL	**(15.598)**	**-3,7%**	**(26.148)**	**-3,2%**	**67,6%**
Corrente	(5.388)	-1,3%	(18.727)	-2,3%	247,6%
Diferido	(10.210)	-2,4%	(7.421)	-0,9%	-27,3%
Lucro antes da Participação de Minoritários	**7.270**	**1,7%**	**71.587**	**8,7%**	**884,7%**
Participação de Minoritários	(4.646)	-1,1%	(12.496)	-1,5%	169,0%
Lucro Líquido do Exercício	**2.624**	**0,6%**	**59.091**	**7,1%**	**2151,9%**

(1) Análise Vertical.
(2) Análise Horizontal.

Nos títulos abaixo, as expressões "em 2007" e "em 2008" referem-se aos saldos e índices apurados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2008, respectivamente.

Receita Operacional Bruta

Nossa receita operacional bruta atingiu R$865.900 mil em 2008, aumentando 95,9% em comparação com a receita operacional bruta de R$442.031 mil apurada em 2007, em virtude dos fatores indicados abaixo.

Receita de Incorporação e Revenda de Imóveis

A receita de incorporação e revenda de imóveis atingiu R$837.087 mil em 2008, aumentando 97,6% em comparação com a receita de incorporação e revenda de imóveis de R$423.617 mil apurada em 2007. Aproximadamente 30% desse aumento decorre do aumento no volume comercializado em 2008 (Vendas Contratadas passaram de R$790.884 mil em 2007 para R$1.126.227 mil em 2008), em função aumento significativo de lançamentos a partir do quarto trimestre de 2007. A parcela de 70% decorre do andamento das obras em 2008.

A tabela a seguir apresenta a evolução física e financeira dos empreendimentos imobiliários e sua respectiva apropriação de receita:

Empreendimento	Ano de Lançamento	Área Útil Total	Evolução Financeira Acumulada em 31 de dezembro de		Percentual Vendido Acumulado em 31 de dezembro de		Receita Apropriada no Exercício Encerrado em 31 de dezembro de		Percentual da Companhia no Empreendimento
			2007	2008	2007	2008	2007	2008	2008
		(em m²)	(em %)				(em R$ mil)		(em %)
Terra Vitris	2005	10.600	98%	100%	100%	100%	10.559	–	50,0%
Campo Belíssimo	2006	45.070	53%	84%	85%	89%	25.679	64.235	100,0%
Club Park Santana	2005	32.321	87%	100%	99%	100%	22.230	10.891	50,0%
Wingfield	2006	9.362	73%	100%	91%	100%	13.425	15.437	100,0%
Boulevard São Francisco	2006	25.423	41%	87%	50%	66%	10.594	27.090	100,0%
Especiale	2007	5.020	46%	70%	51%	65%	4.898	5.697	100,0%
Verte	2007	9.803	30%	81%	94%	98%	9.670	19.201	100,0%
Iluminatto	2006	9.780	46%	90%	100%	98%	8.322	18.245	100,0%
Inspiratto	2006	12.797	50%	84%	91%	97%	15.925	21.230	100,0%
Vida Viva Mooca	2006	11.205	36%	89%	73%	79%	4.236	15.160	100,0%
Vida Viva Santa Cruz	2007	9.828	30%	67%	23%	84%	5.537	10.182	100,0%
Window	2004	11.027	100%	100%	100%	100%	5.556	233	100,0%
Horizons	2003	30.940	100%	100%	100%	100%	745	–	50,0%
Reserva Granja Julieta	2004	61.380	100%	100%	83%	97%	15.008	5.221	100,0%
The View	2005	15.663	100%	100%	85%	95%	19.674	4.991	100,0%
Vida Viva Tatuapé	2006	10.514	30%	75%	81%	90%	5.367	13.576	100,0%
Concetto	2007	7.078	36%	75%	98%	100%	8.509	12.070	100,0%
Duo	2005	37.475	81%	99%	98%	99%	28.009	24.390	100,0%
Particolare	2006	25.390	44%	71%	88%	97%	–	–	100,0%
Vitá Alto da Lapa	2005	20.420	83%	99%	100%	100%	32.549	16.701	50,0%
Breeze Alto da Lapa	2005	13.526	83%	99%	96%	100%	–	–	50,0%
Eco Life Cidade Universitária	2005	12.415	95%	100%	89%	95%	7.215	2.177	40,0%
Reserva do Bosque	2006	16.527	42%	97%	63%	73%	4.759	10.405	50,0%
Vida Viva Vila Maria	2007	8.642	18%	61%	75%	83%	2.928	8.662	100,0%
Vida Viva Freguesia do Ó	2007	11.974	19%	54%	30%	56%	1.508	6.925	100,0%
In Cittá	2007	13.827	43%	74%	54%	66%	10.751	15.353	100,0%
The Gift	2007	77.618	32%	54%	40%	46%	13.642	17.354	50,0%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	2006	57.712	30%	69%	96%	99%	42.486	80.158	100,0%
Tendence	2007	16.603	14%	58%	68%	86%	1.437	6.547	50,0%
Le Parc	2007	10.606	17%	41%	87%	94%	1.892	3.744	50,0%
Vitá Araguaia	2007	9.371	13%	19%	37%	42%	1.074	1.129	100,0%
Arts	2007	7.785	49%	65%	34%	75%	7.792	16.603	100,0%
Breeze Santana	2007	11.181	31%	49%	76%	91%	10.189	10.911	100,0%
Gabrielle	2007	15.159	40%	54%	29%	65%	7.161	16.760	100,0%
Spazio Dell´Acqua	2007	35.161	24%	35%	49%	61%	12.618	15.839	100,0%
L'essence	2007	44.669	20%	29%	34%	43%	2.836	11.682	100,0%
Viva Vida Butantã	2007	21.899	18%	33%	25%	45%	2.015	5.484	100,0%
Vivre Alto da Boa Vista	2007	23.412	21%	36%	24%	43%	3.212	8.270	100,0%
Monticiello	2007	25.637	26%	29%	38%	59%	8.656	8.196	100,0%
Vida Viva São Bernardo	2007	32.540	18%	31%	27%	49%	3.268	8.494	100,0%
Du Champ	2007	25.801	39%	45%	16%	51%	6.821	17.917	100,0%
Vida Viva Parque Santana	2007	23.161	23%	34%	31%	61%	4.252	10.548	100,0%

Empreendimento	Ano de Lançamento	Área Útil Total	Evolução Financeira Acumulada em 31 de dezembro de		Percentual Vendido Acumulado em 31 de dezembro de		Receita Apropriada no Exercício Encerrado em 31 de dezembro de		Percentual da Companhia no Empreendimento
			2007	2008	2007	2008	2007	2008	2008
		(em m^2)	(em %)				(em R$ mil)		(em %)
Nouveaux Ipiranga	2007	21.766	27%	36%	38%	80%	6.487	13.781	100,0%
Mooca Terrazza	2007	15.850	20%	33%	20%	47%	1.945	6.043	100,0%
Mooca Veranda	2007	25.311	29%	42%	25%	64%	5.947	19.233	100,0%
Signature	2007	8.254	43%	51%	5%	47%	849	9.786	100,0%
Grand Club	2007	82.944	11%	21%	13%	26%	2.750	7.955	100,0%
Up Life	2007	39.708	22%	31%	13%	27%	2.635	8.552	100,0%
Magnifique	2008	11.120	–	45%	–	17%	–	4.310	100,0%
Sophistic	2008	32.790	–	43%	–	76%	–	50.218	100,0%
Weekend	2008	22.079	–	15%	–	46%	–	4.113	100,0%
Club Park Butantã	2008	57.949	–	22%	–	69%	–	24.936	100,0%
Plaza Mayor Ipiranga	2008	41.080	–	24%	–	45%	–	24.654	100,0%
Double	2008	15.727	–	44%	–	51%	–	15.997	100,0%
Jardim das Orquídeas	2008	8.644	–	8%	–	28%	–	687	100,0%
Icon	2008	18.747	–	23%	–	58%	–	13.140	100,0%
Vida Viva Golf Club	2008	11.873	–	22%	–	45%	–	3.694	100,0%
Paulistano	2008	74.647	–	20%	–	30%	–	8.206	30,0%
Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club	2008	16.291	–	14%	–	45%	–	5.291	50,0%
Vida Viva Vila Guilherme	2008	9.263	–	22%	–	68%	–	4.314	100,0%
Pleno Santa Cruz	2008	16.286	–	26%	–	52%	–	7.182	100,0%
Timing	2008	9.066	–	18%	–	50%	–	2.365	100,0%
Vida Viva Jardim Itália	2008	10.207	–	19%	–	34%	–	1.803	100,0%
Cinecittá	2008	13.605	–	23%	–	43%	–	9.616	100,0%
Incontro	2008	19.138	–	20%	–	70%	–	8.285	100,0%
Montemagno	2008	8.021	–	21%	–	25%	–	3.453	100,0%
E-Office Design Berrini	2008	13.235	–	35%	–	53%	–	9.234	50,0%
Arte Luxury Home Resort	2008	10.429	–	30%	–	38%	–	2.531	50,0%
Receita Apropriada no Exercício							**423.617**	**837.087**	

Receita de Prestação de Serviços

Nossa receita de prestação de serviços atingiu R$28.813 mil em 2008, aumentando 56,5% em comparação com a receita de construção e prestação de serviços de R$18.414 mil apurada em 2007. Esse aumento resulta do maior volume de obras em andamento que acarreta maior faturamento de taxa de gerenciamento e construção.

Deduções de Receita Bruta

Nossa receita bruta operacional em 2008 foi afetada por impostos sobre serviços e receitas que atingiram R$38.377 mil, aumentando 79,6% em comparação com os impostos sobre serviços e receitas de R$21.368 mil apurados em 2007. Essa variação explica-se pelo maior reconhecimento de receita em 2008. O percentual sobre receita líquida diminuiu (passando de 5,1% em 2007 para 4,6% em 2008) devido à mudança, em 2008, da tributação de determinadas controladas que passaram da metodologia de lucro real para o lucro presumido.

Receita Operacional Líquida

Em razão dos fatores descritos acima, nossa receita operacional líquida atingiu R$827.523 mil em 2008, aumentando 96,7% em comparação com a receita operacional líquida de R$420.663 mil apurada em 2007.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R$551.881 mil em 2008, aumentando 103,9% em comparação com os custos das vendas realizadas de R$270.669 mil apurada em 2007. Esse aumento decorre de três fatores, sendo o mais representativo o aumento do reconhecimento de receita, responsável por aproximadamente 95,1%, aumentos pontuais nos custos orçados, representando 2,4% e uma maior apropriação de encargos financeiros ao custo, o que contribuiu com 6,4% do aumento do custo.

Lucro Bruto

Em razão dos fatores expostos acima, nosso lucro bruto atingiu R$275.642 mil em 2008, aumentando 83,8% em comparação com o lucro bruto de R$149.994 mil apurado em 2007.

Receitas e Despesas Operacionais

Nossas receitas e despesas operacionais foram de R$170.342 mil em 2008, aumentando 33,6% em comparação com as despesas operacionais de R$127.519 mil apurada em 2007. Esse aumento é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo.

Despesas Comerciais

Nossas despesas comerciais atingiram R$88.063 mil em 2008, aumentando 18,7% em comparação com as despesas comerciais de R$74.162 mil apurada em 2007. Esse aumento é reflexo do maior volume de operações que realizamos e de maiores gastos com construção de estandes no ano de 2008.

Despesas Gerais e Administrativas

Nossas despesas gerais e administrativas atingiram R$68.334 mil em 2008, aumentando 78% em comparação com as despesas gerais e administrativas de R$38.388 mil apurada em 2007. Esse aumento ocorreu devido ao maior volume de operações que realizamos e consequente aumento de contratações.

Remuneração da Administração

A remuneração da administração atingiu o valor de R$9.570 mil em 2008, aumentando 111% em comparação com o a remuneração de R$4.536 mil apurada em 2007. Esse aumento ocorreu devido ao aumento do quadro de nossos diretores estatutários em 2008, que passou de 6 em 2007 (sendo que um deles ingressou apenas em novembro de 2007) em comparação com 7 em 2008. Além disso, em 2008 houve pagamento de bônus aos administradores no ano de 2008, conforme detalhado no item 13.2.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

Nossas outras despesas operacionais líquidas ficaram em R$4.375 mil em 2008, apresentando uma melhora de 58,1% em comparação com as outras despesas operacionais líquidas de R$10.433 mil em 2007. Essa diminuição das despesas operacionais líquidas ocorreu devido ao menor reconhecimento de despesas com plano de opção de ações em 2008.

Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro

Em virtude dos fatores indicados acima, nosso lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro foi de R$105.300 mil em 2008, aumentando 368,5% em comparação o lucro operacional de R$22.475 mil em 2007.

Resultado Financeiro

Nosso resultado financeiro foi negativo em R$7.565 mil em 2008, tendo apresentado uma diminuição em relação ao resultado financeiro positivo de R$393 mil apurado em 2007. Essa diminuição é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo.

Despesas Financeiras

Nossas despesas financeiras foram de R$38.860 mil em 2008, aumentando 44,4% em comparação com as despesas financeiras de R$26.914 mil apuradas em 2007. Esse aumento ocorreu principalmente devido ao aumento do nosso endividamento (que passou de R$202.625 mil em 31 de dezembro de 2007 para R$563.501 mil em 31 de dezembro de 2008), com o aumento das operações de crédito imobiliário (que passaram de R$48.484 mil em 31 de dezembro de 2007 para R$158.143 mil em 31 de dezembro de 2008), com os empréstimos relativos às linhas de terrenos (que passaram de R$0 em 31 de dezembro de 2007 para R$142.133 mil em 31 de dezembro de 2008) e com a operação de debêntures realizada em 2008.

Receitas Financeiras

Nossas receitas financeiras foram de R$35.270 mil em 2008, aumentando 23% em comparação com as receitas financeiras de R$28.686 mil apuradas em 2007. Esse aumento ocorreu devido ao aumento do caixa durante o ano de 2008, passando de R$182.428 mil em 2007 para R$322.131 mil em 2008. A taxa média de remuneração em 2008 ficou entre 101,5% a 107% do CDI.

Variações Monetárias e Cambiais, Líquidas

As variações monetárias e cambiais, líquidas foram negativas em R$3.975 mil em 2008, aumentando 188,3% em comparação com as variações cambiais negativas de R$1.379 mil apuradas em 2007, em virtude do aumento de endividamento de 2008 conforme detalhado no item 10.1 (f).

Lucro Líquido antes do IRPJ e da CSLL

Em virtude dos fatores indicados acima, nosso lucro líquido antes do IRPJ e da CSSL foi de R$97.735 mil em 2008, aumentando 327,4% em comparação com o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL de R$22.868 mil em 2007. Esse aumento explica-se principalmente pelo conjunto de fatores descritos acima.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL foi de R$26.148 mil em 2008, aumentando 67,6% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL de R$15.598 mil apurado em 2007, conforme explicado abaixo.

Corrente

O IRPJ e CSLL correntes foram de R$18.727 mil em 2008, aumentando 247,6% em comparação com o IRPJ e CSLL correntes de R$5.388 mil apurados em 2007. Esse aumento ocorreu devido ao maior volume que de arrecadação no ano de 2008, decorrente do maior volume de vendas e do reconhecimento do contas a receber, o que acarretou o aumento do imposto de renda.

Diferido

O IRPJ e CSLL diferidos foram de R$7.421 mil em 2008, diminuindo 27,3% em comparação com o IRPJ e CSLL diferidos de R$10.210 mil apurados em 2007. Essa redução decorre do aumento do recebimento em 2008 e consequente aumento do recolhimento de impostos correntes. Desta forma, o imposto diferido é impactado diretamente, através de redução no valor apurado.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários foi de R$12.496 mil em 2008, aumentando 169,0% em comparação com a participação de minoritários de R$4.646 mil apurada em 2007. Essa variação explica-se, principalmente, pelo aumento da participação média de terceiros nos resultados reconhecidos em 2008 em comparação com 2007.

Lucro Líquido

Em virtude dos fatores indicados acima, nosso lucro líquido R$59.091 mil em 2008, aumentando 2.151,9% em comparação com o lucro líquido de R$2.624 mil em 2007. Esse aumento é explicado pelos fatores indicados acima.

ANÁLISE DE NOSSOS BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007, 2008 E 2009

Esta seção trata da análise de nossos balanços patrimoniais consolidados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009, além das variações percentuais para os respectivos períodos (análise horizontal é a participação percentual dos itens sobre a receita total no mesmo período e análise vertical é a variação percentual de cada rubrica entre dois períodos).

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2008 COMPARADO COM O BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2009

A tabela a seguir apresenta as informações de nosso balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2008 e de 2009:

	Em 31 de dezembro de				
	2008	a.v.[1] (%)	2009	a.v.[1] (%)	a.h.[2] 2008/2009 (%)
	(em R$ mil, exceto percentagem)				
Total do Ativo	**1.761.420**	**100,0%**	**2.272.767**	**100,0%**	**29,0%**
Circulante	**1.378.689**	**78,3%**	**2.010.224**	**88,4%**	**45,8%**
Disponibilidades	322.131	18,3%	313.791	13,8%	-2,6%
Contas a receber	540.539	30,7%	1.033.999	45,5%	91,3%
Imóveis a Comercializar	452.092	25,7%	555.226	24,4%	22,8%
Outros Ativos Circulantes	63.927	3,6%	107.208	4,7%	67,7%
Realizável a Longo Prazo	**355.852**	**20,2%**	**248.121**	**10,9%**	**-30,3%**
Contas a Receber	143.999	8,2%	136.577	6,0%	-5,2%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3.606	0,2%	1.165	0,1%	-67,7%
Impostos Diferidos	1.924	0,1%	1.163	0,1%	-39,6%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	206.323	11,7%	109.216	4,8%	-47,1%
Permanente	26.879	1,5%	14.422	0,6%	-46,3%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.761.420**	**100,0%**	**2.272.767**	**100,0%**	**29%**
Total do Passivo	**948.427**	**53,8%**	**1.354.915**	**59,6%**	**42,9%**
Circulante	**363.741**	**20,7%**	**486.586**	**21,4%**	**33,8%**
Fornecedores	34.114	1,9%	34.592	1,5%	1,4%
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	7.381	0,4%	7.115	0,3%	-3,6%
Adiantamentos de Clientes	101.110	5,7%	129.737	5,7%	28,3%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	31.194	1,8%	17.242	0,8%	-44,7%
Empréstimos e Financiamentos	84.042	4,8%	136.264	6,0%	62,1%
Impostos e Contribuição	25.723	1,5%	31.886	1,4%	24,0%
Debêntures	14.291	0,8%	16.830	0,7%	17,8%
Dividendos Propostos	14.258	0,8%	29.733	1,3%	108,5%
Partes Relacionadas	4.967	0,3%	3.050	0,1%	-38,6%
Outros Passivos Circulantes	46.661	2,6%	80.137	3,5%	71,7%
Exigível a Longo Prazo	**584.686**	**33,2%**	**868.329**	**38,2%**	**48,5%**
Empréstimos e Financiamentos	216.234	12,3%	433.672	19,1%	100,6%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	38.627	2,2%	27.752	1,2%	-28,2%
Impostos e Contribuições	26.064	1,5%	40.528	1,8%	55,5%
Debêntures	248.934	14,1%	303.751	13,4%	22,0%
Outros Exigíveis a Longo Prazo	54.827	3,1%	62.626	2,8%	14,2%
Participação de Minoritários	**23.909**	**1,4%**	**32.060**	**1,4%**	**34,1%**
Patrimônio Líquido	**789.084**	**44,8%**	**885.792**	**39,0%**	**12,3%**
Capital Social	757.262	43,0%	757.264	33,3%	–
Custos de transação	(22.784)	-1,3%	–	0,0%	(100,0%)
Plano de opção de ações	8.996	0,5%	10.981	0,5%	22,1%
Reserva de Lucros	45.610	2,6%	117.547	5,2%	157,7%

(1) Análise Vertical.
(2) Análise Horizontal.

Ativo Circulante

Disponibilidades

As disponibilidades totalizaram R$313.791 mil em 31 de dezembro de 2009, diminuindo 2,6% em comparação com R$322.131 mil em 31 de dezembro de 2008. As disponibilidades foram impactadas negativamente pela aceleração das obras em 2009 e foram impactadas positivamente devido à quarta emissão de debêntures, no valor de R$75.000 mil ocorrida em 2009.

Contas a Receber

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção nas parcelas até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação dos índices de preços. As parcelas pós-chaves sofrem ainda a incidência de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema price de amortização.

O saldo do contas a receber é a diferença entre o montante reconhecido da receita das unidades comercializadas até então e os pagamentos efetivamente realizados pelos promitentes compradores. O aumento de 91,3% em 31 de dezembro de 2009, quando comparado a 31 de dezembro de 2008, decorre do maior reconhecimento da receita em 2009 em função do andamento acelerado das obras e dos lançamentos realizados no ano de 2009. Os valores a receber contratualmente das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como contas a receber nas demonstrações financeiras, uma vez que é reconhecido na medida da evolução da construção.

Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar totalizaram R$555.226 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 22,8% em comparação com R$452.092 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento decorre da aceleração das obras em 2009, apesar da diminuição do número de unidades em estoque.

Ativo Não Circulante

Contas a Receber

Nossas contas a receber totalizaram R$136.577 mil em 31 de dezembro de 2009, diminuindo 5,2% em comparação com R$143.999 mil em 31 de dezembro de 2008. Esta queda ocorreu porque parte do contas a receber de longo prazo migrou para o curto prazo em virtude da grande quantidade de entregas prevista para o ano de 2010.

Permanente

Nosso permanente totalizou R$14.422 mil em 31 de dezembro de 2009, diminuindo 46,3% em comparação com R$26.879 mil em 31 de dezembro de 2008. Esta diminuição explica-se pela baixa realizada na rubrica de estandes de vendas, de acordo com os lançamentos do ano de 2009.

Passivo Circulante

Fornecedores

Nossos fornecedores totalizaram R$34.592 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando apenas 1,4% em comparação com R$34.114 mil em 31 de dezembro de 2008. A manutenção do saldo de fornecedores explica-se pelo menor volume de lançamentos no último trimestre de 2008 com reflexo no início de novas obras.

Adiantamento de Clientes

Nosso adiantamento de clientes totalizou R$129.737 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 28,3% em comparação com R$101.110 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento ocorreu fundamentalmente devido ao lançamento de empreendimentos com permutas de terrenos durante 2009, que foram adicionados ao saldo desta rubrica.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis

Nossas contas a pagar por aquisição de imóveis totalizaram R$17.242 mil em 31 de dezembro de 2009, diminuindo 44,7% em comparação com R$31.194 mil em 31 de dezembro de 2008. Essa diminuição é decorrente do menor volume de compra de terrenos realizado em 2009.

Empréstimos e Financiamentos

Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R$136.264 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 62,1% em comparação com R$84.042 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse crescimento explica-se principalmente pelo aumento em crédito imobiliário no montante de R$259.823 mil, devido à aceleração do andamento das obras em 2009.

Impostos e Contribuições a Recolher

Nossos impostos e contribuições a recolher totalizaram R$31.886 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 24% em comparação com R$25.723 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento explica-se pelo maior volume de recebimentos ocorrido no final de 2009, em virtude da entrega de vários empreendimentos.

Debêntures

Nossas debêntures totalizaram R$16.830 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 17,8% em comparação com R$14.291 mil em 31 de dezembro de 2008.

Dividendos Propostos

Nossos dividendos propostos totalizaram R$29.733 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 108,5% em comparação com R$14.258 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento explica-se pelo maior lucro líquido atingido no período de 2009.

Outros Passivos Circulantes

Nossos outros passivos circulantes totalizaram R$80.137 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 71,7% em comparação com R$46.661 mil em 31 de dezembro de 2008, refletindo o maior volume de operações.

Passivo Não Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R$433.672 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 100,6% em comparação com R$216.234 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento explica-se principalmente pelo crescimento do financiamento à produção decorrente do andamento das obras em 2009 e do início de novas obras também em 2009.

Impostos e Contribuições

Nossos impostos e contribuições totalizaram R$40.528 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 55,5% em comparação com R$26.064 mil em 31 de dezembro de 2008. Este aumento é explicado basicamente pelos lançamentos de 2009, já que se tratam de tributos diferidos calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, que obedece o regime de caixa.

Debêntures

Nossas debêntures totalizaram R$303.751 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 22,0% em comparação com R$248.934 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento explica-se pela quarta emissão de debêntures realizada em 2009.

Patrimônio Líquido

Capital Social

Nosso capital social totalizou R$757.264 mil em 31 de dezembro de 2009, mantendo-se estável em relação ao valor de R$757.262 mil em 31 de dezembro de 2008.

Reserva de Lucros

Nossa reserva de lucros totalizou R$117.547 mil em 31 de dezembro de 2009, aumentando 157,7% em comparação com R$45.610 mil em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento ocorreu principalmente em função do lucro líquido auferido no ano de 2009.

Análise Do Balanço Patrimonial Consolidado De 31 De Dezembro De 2007 Comparado Com O Balanço Patrimonial Consolidado De 31 De Dezembro De 2008

A tabela a seguir apresenta as informações de nosso balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2007 e de 2008:

	Em 31 de dezembro de				a.h.[2]
	2007	a.v.[1] (%)	2008	a.v.[1] (%)	2007/2008 (%)
	(em R$ mil, exceto percentagem)				
Total do Ativo	**1.050.598**	**100,0%**	**1.761.420**	**100,0%**	**67,7%**
Circulante	**913.581**	**87,0%**	**1.378.689**	**78,27%**	**50,9%**
Disponibilidades	182.428	17,4%	322.131	18,29%	76,6%
Contas a receber	232.363	22,1%	540.539	30,69%	132,6%
Imóveis a Comercializar	461.310	43,9%	452.092	25,67%	-2,0%
Outros Ativos Circulantes	37.480	3,6%	63.927	3,63%	70,6%
Realizável a Longo Prazo	**129.641**	**12,3%**	**355.852**	**20,20%**	**174,5%**
Contas a Receber	100.042	9,5%	143.999	8,18%	43,9%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.672	0,2%	3.606	0,20%	115,7%
Impostos Diferidos	4.660	0,4%	1.924	0,11%	-58,7%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	23.267	2,2%	206.323	11,71%	786,8%
Permanente	7.376	0,7%	26.879	1,53%	264,4%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.050.598**	**100,0%**	**1.761.420**	**100,00%**	**67,7%**
Total do Passivo	**444.708**	**42,3%**	**948.427**	**53,8%**	**113,3%**
Circulante	**170.191**	**16,2%**	**363.741**	**20,7%**	**113,7%**
Fornecedores	25.567	2,4%	34.114	1,9%	33,4%
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	8.822	0,8%	7.381	0,4%	-16,3%
Adiantamentos de Clientes	30.018	2,9%	101.110	5,7%	236,8%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	53.804	5,1%	31.194	1,8%	-42,0%
Empréstimos e Financiamentos	24.139	2,3%	84.042	4,8%	248,2%
Impostos e Contribuição	12.161	1,2%	25.723	1,5%	111,5%
Debêntures	0	0,0%	14.291	0,8%	n/a
Dividendos Propostos	6.897	0,7%	14.258	0,8%	106,7%
Partes Relacionadas	5.467	0,5%	4.967	0,3%	-9,1%
Outros Passivos Circulantes	3.316	0,3%	46.661	2,6%	1307,1%
Exigível a Longo Prazo	**274.517**	**26,1%**	**584.686**	**33,2%**	**113,0%**
Empréstimos e Financiamentos	178.486	17,0%	216.234	12,3%	21,1%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	54.313	5,2%	38.627	2,2%	-28,9%
Impostos e Contribuições	13.397	1,3%	26.064	1,5%	94,6%
Debêntures	0	0,0%	248.934	14,1%	n/a
Outros Exigíveis a Longo Prazo	28.321	2,7%	54.827	3,1%	93,6%
Participação de Minoritários	**15.197**	**1,4%**	**23.909**	**1,4%**	**57,3%**
Patrimônio Líquido	**590.693**	**56,2%**	**789.084**	**44,8%**	**33,6%**
Capital Social	607.257	57,8%	757.262	43,0%	24,7%
Custos de transação	-22.784	-2,2%	-22.784	-1,3%	0,0%
Plano de opção de ações	5.443	0,5%	8.996	0,5%	65,3%
Reserva de lucros	777	0,1%	45.610	2,6%	5.770,0%

(1) Análise Vertical.
(2) Análise Horizontal.

Ativo Circulante

Disponibilidades

As disponibilidades totalizaram R$322.131 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 76,6% em comparação com R$182.428 mil em 31 de dezembro de 2007. As disponibilidades aumentaram principalmente devido à emissão do programa de debêntures em 2008.

Contas a Receber

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção nas parcelas até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação dos índices de preços. As parcelas pós-chaves sofrem ainda a incidência de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização.

O saldo do contas a receber é a diferença entre o montante reconhecido da receita das unidades comercializadas até então e os pagamentos efetivamente realizados pelos promitentes compradores. O aumento de 132,6% em 31 de dezembro de 2008, quando comparado a 31 de dezembro de 2007, decorre do maior reconhecimento da receita em 2008 em função do andamento das obras e dos lançamentos realizados no ano de 2008. Os valores a receber contratualmente das unidades vendidas e ainda não concluídas não estão totalmente refletidos como contas a receber nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidos na medida da evolução da construção. Esses valores estão demonstrados no item 10.10 (ii).

Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar totalizaram R$452.092 mil em 31 de dezembro de 2008, diminuíram 2% em comparação com R$461.310 mil em 31 de dezembro de 2007. Essa diminuição decorre da diminuição do valor do estoque em 2008.

Ativo Não Circulante

Contas a Receber

Nossas contas a receber totalizaram R$143.999 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 43,9% em comparação com R$100.042 mil em 31 de dezembro de 2007. Este aumento ocorreu devido ao andamento das obras em 2008 e consequente maior apropriação da receita e também é uma consequência dos lançamentos ocorridos desde o último trimestre de 2007.

Permanente

Nosso permanente totalizou R$26.879 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 264,4% em comparação com R$7.376 mil em 31 de dezembro de 2007, influenciado pelas despesas com estandes de vendas que cresceram em função do aumento de lançamentos ocorrido desde o último trimestre de 2007.

Passivo Circulante

Fornecedores

Nossos fornecedores totalizaram R$34.114 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 33,4% em comparação com R$25.567 mil em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento é consequência do maior volume de obras em fases iniciais, principalmente fundação e estrutura, com reflexo direto no volume de suprimentos contratados e, por consequência, no montante de contas a pagar a fornecedores.

Adiantamento de Clientes

Nosso adiantamento de clientes totalizou R$101.110 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 236,8% em comparação com R$30.018 mil em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento ocorreu fundamentalmente devido aumento o de passivos por permutas de terrenos durante 2009.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis

Nossas contas a pagar por aquisição de imóveis totalizaram R$31.194 mil em 31 de dezembro de 2008, diminuindo 42,0% em comparação com R$53.804 mil em 31 de dezembro de 2007, devido a uma maior parcela de aquisições de terrenos com pagamentos à vista ou de curto prazo.

Empréstimos e Financiamentos

Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R$84.042 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 248,2% em comparação com R$24.139 mil em 31 de dezembro de 2007, resultado do crescimento do financiamento à produção decorrente do andamento das obras.

Impostos e Contribuições a Recolher

Nossos impostos e contribuições a recolher totalizaram R$25.723 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 111,5% em comparação com R$12.161 mil em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento explica-se pelo maior volume de recebimentos do ano de 2008, devido ao acréscimo de lançamentos e vendas que ocorreu a partir do quarto trimestre de 2007.

Debêntures

Nossas debêntures totalizaram R$14.291 mil em 31 de dezembro de 2008, sendo que em 2007 o saldo dessa conta era R$0, em função do Programa de Debêntures no ano de 2008.

Dividendos Propostos

Nossos dividendos propostos totalizaram R$14.258 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 106,7% em comparação com R$6.897 mil em 31 de dezembro de 2007, em função do maior lucro líquido atingido no período de 2008.

Outros Passivos Circulantes

Nossos outros passivos circulantes totalizaram R$46.661 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 1307,1% em comparação com R$3.316 mil em 31 de dezembro de 2007, principalmente devido ao aumento de R$21.546 mil na rubrica de imposto de renda e contribuição social diferidos.

Passivo Não Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R$216.234 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 21,1% em comparação com R$178.486 mil em 31 de dezembro de 2007, principalmente, pelo crescimento do financiamento à produção decorrente do andamento das obras.

Tributos a Pagar

Nossos tributos a pagar totalizaram R$26.064 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 94,6% em comparação com R$13.397 mil em 31 de dezembro de 2007, por conta dos lançamentos de 2008 e do último trimestre de 2007, já que se tratam de tributos diferidos calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, que obedece o regime de caixa.

Debêntures

Nossas debêntures totalizaram R$248.934 mil em 31 de dezembro de 2008, sendo que o saldo dessa conta em dezembro de 2007 era R$0. Isso é explicado pela emissão do Programa de Debêntures no ano de 2008 no montante de R$250.000 mil.

Patrimônio Líquido

Capital Social

Nosso capital social totalizou R$757.262 mil em 31 de dezembro de 2008, aumentando 24,7% em relação ao valor de R$607.257 mil em 31 de dezembro de 2007, aumento significativo em Essa variação ocorreu devido ao aumento de capital social aprovado em outubro de 2008.

Reserva de Lucros

Nossa reserva de lucros totalizou R$45.610 mil em 31 de dezembro de 2008, aumento significativo em comparação com R$777 mil em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento ocorreu principalmente em função do lucro líquido auferido no ano de 2008.

Análise Do Fluxo De Caixa

A tabela abaixo demonstra os componentes do nosso fluxo de caixa para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009. Nossas informações sobre o fluxo de caixa foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas:

Demonstração dos Fluxos de Caixa Consolidados	**Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de**		
	2007	**2008**	**2009**
		(em R$ mil)	
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(424.018)	(376.075)	(314.758)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(4.762)	(25.363)	(3.670)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos.....	588.343	481.189	337.820
De terceiros.....	105.240	338.297	353.592
Dos acionistas/partes relacionadas	483.103	142.892	(15.772)
**Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa..... **	**159.563**	**79.751**	**19.392**

Caixa Líquido Aplicado nas Atividades Operacionais

A variação no fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais decorre do crescimento do volume de atividades ao longo dos últimos anos e consequente aumento de contas a receber e estoques provenientes do aumento das vendas e do andamento das obras, respectivamente. Em 2009 o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais foi de R$314.758 mil, em 2008 foi de R$376.075 mil e em 2007 foi de R$424.018 mil. Nos três anos tal aplicação ocorreu principalmente devido ao aumento do contas a receber diretamente relacionado ao aumento das Vendas Contratadas. Além do aumento do contas a receber, em 2007 e 2008 houve também aumento dos estoques, o que contribuiu para aumentar o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais.

Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento

Nosso caixa líquido aplicado nas atividades de investimento em 2007 supriu principalmente a aquisição de ativos permanentes, como móveis e utensílios, computadores e softwares. Em 2008, o caixa líquido aplicado nas atividades de investimento supriu principalmente a construção de estandes de vendas com lançamentos indefinidos ou vida útil superior a um ano. Em 2009, o fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimento foi de R$3.670 mil e destinou-se a investimentos em bens do ativo imobilizado, como móveis e utensílios, computadores e softwares.

Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento

Nosso caixa líquido proveniente das atividades de financiamento é originado por terceiros e por acionistas. O caixa líquido proveniente das atividades de financiamento originado por terceiros é decorrente dos empréstimos relativos ao financiamento à produção, dos empréstimos relativos às linhas de terreno e das debêntures. O caixa líquido proveniente das atividades de financiamento originado por acionistas é decorrente dos aumentos de capital realizados em 2007 e 2008, assim como do pagamento de dividendo.

O aumento do caixa líquido proveniente das atividades de financiamento entre 2009 e 2008 decorreu, principalmente, do aumento do montante líquido de amortizações captado através de linhas de financiamento operacionais de R$209.833 mil. Este aumento foi parcialmente neutralizado pela redução do volume captado por debêntures que variou negativamente em R$195.000 mil em 2009. Houve ainda uma redução nos ingressos por integralização de capital de R$150.000 mil entre 2009 e 2008.

A redução do caixa líquido proveniente das atividades de financiamento entre 2008 e 2007 decorreu, principalmente, da redução do caixa líquido proveniente das atividades de financiamento por parte dos acionistas. Esta diminuição reflete a oferta pública de abril de 2007, e foi de R$340.211 mil. Esta diminuição foi principalmente neutralizada pelo aumento do volume captado por debêntures que variou em R$250.000 mil em 2008.

10.2. Comentários dos Diretores sobre:

a) resultado das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Modelo de Negócios

Nosso modelo de negócios alia a atividade de incorporação imobiliária à de prestação de serviços de construção, especialmente nos empreendimentos em que participamos como incorporadora. Nossos diretores acreditam que esse modelo traz maior estabilidade a parte de nossa receita, garantindo o custeio de nossa estrutura administrativa e operacional independentemente das oscilações do mercado de incorporação imobiliária e que esse modelo de negócios possibilita que os benefícios trazidos por reduções no custo de construção sejam imediatamente refletidos no custo do produto vendido da atividade de incorporação imobiliária.

Conforme os Princípios Contábeis Brasileiros, consolidamos integralmente as sociedades nas quais detemos o controle, incluindo as sociedades de propósito específico e as nossas subsidiárias. Os Princípios Contábeis Brasileiros requerem a consolidação integral quando uma empresa detém o controle de outra e requer a consolidação proporcional quando existe controle compartilhado. Contabilizamos 100% de todos os resultados das subsidiárias e sociedades de propósito específico que controlamos, linha por linha, e reconhecemos a participação de terceiros nessas subsidiárias e sociedades de propósito específico em uma única linha, na rubrica de "Participação de Minoritários". Dependendo do modelo de negócios, uma sociedade de propósito específico pode ser consolidada integralmente (no caso de controle apenas por nós) ou proporcionalmente (quando o controle é compartilhado entre nós e os demais investidores, inclusive no caso de nós determos mais de 50% de participação). Na medida em que sejam efetuadas comparações com outras empresas do setor que adotem o modelo de consolidação proporcional ou que possuam um modelo de controle compartilhado diferente do adotado por nós, tais diferenças na consolidação devem ser consideradas ao se efetuar comparações. Para fins de avaliar nossos resultados operacionais na comparação com outros concorrentes, nossos Diretores entendem que a utilização do resultado antes de participação de minoritários reduz as potenciais distorções ocasionadas pela consolidação integral ou proporcional.

Dessa forma, as diferenças nos modelos de negócios, em especial aquelas advindas da forma de controle dos empreendimentos (total ou compartilhado) e da prestação de serviços de construção, afetam a comparabilidade de nossas demonstrações financeiras com as de concorrentes, que apresentam modelos de negócios diferentes.

Em função do aumento do número de concorrentes em busca de maiores margens, a competição por terrenos em áreas nobres na região metropolitana de São Paulo está mais acirrada. Apesar de não esperarmos aumento nos preços no médio prazo, os proprietários de terreno estão pedindo uma parcela maior de pagamento em dinheiro e menor em permuta, modalidade por meio da qual parte do pagamento do terreno é feita com unidades ou com participação na receita futura do futuro empreendimento. Com isto, o custo financeiro de manutenção de um alto estoque de terreno tem aumentado consideravelmente.

Ao levar em consideração estes aspectos, adotamos uma estratégia de manter um baixo estoque de terreno com um alto giro. Desta forma o custo de manutenção de terreno é minimizado, sem comprometer o nosso cronograma de lançamentos.

Receita Operacional Bruta

Um importante instrumento de comercialização no nosso modelo de negócios é a concessão aos nossos clientes de financiamento para a aquisição de unidades dos empreendimentos, a prazos similares ou mais longos que os praticados pelos nossos principais concorrentes. Entretanto, evitamos manter os recebíveis oriundos de tais financiamentos após a conclusão da construção de cada empreendimento, visando com isso a aumentar o retorno sobre nosso capital. Em decorrência, recebemos a maior parte de nossa receita de vendas até um ano após a conclusão de cada obra, aumentando a velocidade de reinvestimento de nosso capital.

Nossa receita operacional bruta decorre, principalmente, da incorporação e venda de imóveis e, em menor proporção, da prestação de serviços de construção próprios e para terceiros, de acordo com os seguintes valores e proporções nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de					
	2007		**2008**		**2009**	
	(R$ mil, exceto percentagem)					
		(em %)		(em %)		(em %)
Receita Operacional Bruta	**442.031**	**100,0%**	**865.900**	**100,0%**	**1.218.432**	**100,0%**
Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis.....	423.617	95,8%	837.087	96,7%	1.198.130	98,3%
Prestação de Serviços	18.414	4,2%	28.813	3,3%	20.302	1,7%

Receita de Incorporação e Revenda de Imóveis

A receita de incorporação e revenda de imóveis inclui os valores provenientes da venda de unidades dos nossos empreendimentos. Esta receita inclui a correção monetária dos contratos de compra e venda até a data de finalização da construção e entrega da unidade, porém exclui a parcela de juros referentes às vendas a prazo que incorrem a partir da data de entrega da unidade (os juros são apropriados ao resultado financeiro, observado o regime de competência).

A receita de incorporação e revenda de imóveis é apropriada pari passu à evolução financeira dos custos de cada empreendimento, aí incluindo custos de terreno, construção e financeiros (relativos aos juros e encargos dos financiamentos para construção assim como demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos) de cada empreendimento. As receitas de incorporação advêm tanto de unidades já comercializadas em exercícios anteriores (neste caso são apropriados apenas o percentual de custo incorrido no exercício sobre o valor de cada contrato de venda, acrescido da correção monetária do período) como de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos. No caso das taxas de administração cobradas dos empreendimentos consolidados integralmente nos quais existem outros investidores, a receita de prestação de serviços é eliminada na consolidação e por outro lado reconhecemos dentro da "participação dos minoritários" a participação dos outros investidores no custo da taxa de administração reconhecido na subsidiária. Portanto, a receita de prestação de serviços fornecidos para subsidiarias consolidadas não está refletida nesta linha nem no lucro bruto.

Reconhecimento da Receita Operacional Bruta

Adotamos a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 dias, contado da data do registro do mesmo. Podemos, contudo, passar a reconhecer a receita operacional antes deste período, caso: (i) o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas previsto no registro de incorporação; ou (ii) registremos pedido de suspensão da carência do registro de incorporação, fato este assumido quando julgamos adequado. Sendo assim, nenhum empreendimento em período de carência terá reconhecida sua receita operacional, mesmo que tenhamos contratado vendas ou que tenhamos incorrido em gastos relativos aos custos de incorporação.

Após esse prazo de carência (ou nos casos anteriormente citados em que este prazo seja antecipado), apropriamos a receita operacional somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento. Desta forma, a receita operacional reflete apenas a parcela das vendas contratadas relativa ao percentual do custo incorrido das unidades comercializadas. A parcela restante, quando o percentual do custo incorrido for inferior a 100%, constituirá um saldo de receita bruta de vendas a apropriar. Esse saldo de receita bruta de vendas a apropriar será reconhecido como receita na medida do avanço da construção.

As parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são, substancialmente, atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Deduções da Receita Bruta

Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS")

Nós e nossas sociedades de propósito específico apuramos o PIS e a COFINS sob o regime cumulativo. Tais tributos incidem, respectivamente, às alíquotas de 0,65% e 3,0% sobre o total das receitas auferidas. Nesse regime, não há a possibilidade de dedução de qualquer crédito relativo ao PIS e à COFINS eventualmente incidentes em operações anteriores.

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS")

Nós, diretamente ou através de nossas sociedades de propósito específico, prestamos serviços de execução de obras de construção civil, hidráulica e elétrica, serviços de administração e fiscalização de obras e serviços de engenharia. Sobre a receita bruta dessas atividades incide o ISS, cuja competência para lançamento e cobrança será: (i) do município em que esteja sendo realizada a obra, nas hipóteses dos serviços de execução de obra e de administração e fiscalização de obra; e (ii) do município em que esteja localizado nosso estabelecimento, na hipótese dos serviços de engenharia. A alíquota do ISS estabelecida para os nossos serviços prestados (i) no município de São Paulo é de 5%; (ii) no Município do Rio de Janeiro é de 3%; (iii) no Município de Belo Horizonte é de 2%; e (iv) no Município de Porto Alegre é de 4%.

Custo das Vendas Realizadas

Nossos custos decorrem da incorporação imobiliária e, em menor escala, do custo de serviços prestados.

Os custos de incorporação imobiliária compreendem os custos relativos aos terrenos, os custos financeiros correspondentes ao financiamento à construção e terreno e aos custos de construção, que incluem projeto, fundação, estrutura e acabamento, assim como os custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada.

Dentre os custos de incorporação imobiliária, destaca-se o custo referente à aquisição de terrenos. Esse custo pode sofrer significativa variação em decorrência das características de cada um dos terrenos, da região e do segmento do empreendimento a ser lançado. As formas de aquisição de terreno consistem em pagamento em dinheiro, permuta por unidades de nossos empreendimentos presentes ou futuros, permuta financeira (em que uma parcela das receitas decorrentes da venda de unidades do empreendimento a ser desenvolvido no terreno é repassada ao seu vendedor), e a combinação de qualquer dessas formas.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009, a maior parte dos nossos custos de construção concentrou-se, principalmente, no período do 13º mês ao 18º mês da obra, conforme a evolução dos nossos custos empregados, apresentados na tabela a seguir:

Período de Construção (em meses)	**Percentual de Custo Incorrido[(1)]**
1º ao 6º	15%
7º ao 12º	25%
13º ao 18º	35%
19 ao 24º	25%

(1) Não incluindo o custo para aquisição dos terrenos.

Os custos financeiros referem-se aos juros, encargos financeiros e correção monetária dos empréstimos para o financiamento à produção dos empreendimentos.

Lucro Bruto

Nosso lucro bruto reflete, basicamente, o resultado bruto de incorporação e revenda de nossos imóveis. Isso se deve ao fato de que, devido aos critérios de consolidação, a receita de prestação de serviços é eliminada, na consolidação, com o respectivo custo das vendas reconhecido em nossas subsidiarias, exceção apenas à parcela de prestação de serviços contabilizada como estoque (relativo às unidades ainda não comercializadas). Com isso, nosso lucro bruto é pouco impactado pelo resultado de prestação de serviços (o impacto seria nulo, não fosse a variação proporcionada pela contabilização dos estoques).

Receitas (Despesas) Operacionais

Nossas despesas operacionais incluem preponderantemente as despesas comerciais, as despesas gerais e administrativas e as receitas e despesas financeiras líquidas.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (estandes de vendas), decoração do apartamento modelo de cada um dos empreendimentos lançados, propagandas e publicidade. As despesas comerciais são integralmente apropriadas ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente do seu desembolso.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas incluem, principalmente, (i) serviços terceirizados de auditoria, consultoria, advocatícios e outros; (ii) remuneração aos empregados e encargos sociais; (iii) honorários da administração e encargos sociais (iv) despesas societárias, incluindo a publicação de atas e demonstrações financeiras; (v) despesas legais, incluindo os serviços prestados por cartórios e pela junta comercial; e (vi) despesas com cobrança e serviços terceirizados.

Receitas e Despesas Financeiras Líquidas

Nossas receitas financeiras decorrem dos juros sobre nossa carteira de recebíveis e da aplicação de nossas disponibilidades financeiras. Os juros incidentes sobre nossa carteira de recebíveis referem-se exclusivamente às parcelas pós-chaves dos financiamentos concedidos aos nossos clientes nas vendas a prazo. Essas receitas são aferidas observando-se o regime de competência, ocorrendo exclusivamente após a conclusão das unidades objeto de financiamento.

Nossas despesas financeiras são resultado de juros incorridos por empréstimos e financiamentos a nós e às nossas subsidiárias. Contudo, as despesas financeiras não incorporam o custo financeiro relativo aos financiamentos à produção (construção e terreno), contabilizados como custo das vendas realizadas, conforme descrito acima.

Imposto de Renda e Contribuição Social

IRPJ e CSLL

Apuramos a base de cálculo do IRPJ e CSLL de acordo com o regime de apuração do lucro real, ao passo que algumas de nossas sociedades de propósito específico utilizam o regime de apuração do lucro presumido. As atividades de incorporação imobiliária, loteamento e compra e venda de imóveis contam com procedimentos próprios de apuração do lucro real ou presumido, os quais nós adotamos.

A base de cálculo para tributação das empresas que utilizam o regime de lucro presumido para as atividades de incorporação imobiliária, loteamento e compra e venda de imóveis é determinada aplicando-se, sobre a receita bruta, o percentual de 8% para efeito do IRPJ e o percentual de 12% para efeito da CSLL. Sobre o lucro real ou presumido incidem o IRPJ à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a CSLL à alíquota de 9%. Logo, conforme facultado pela legislação tributária, as subsidiárias cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$48.000 mil podem optar pelo regime de lucro presumido.

Patrimônio de Afetação

O regime especial de tributação instituído pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, juntamente com a medida provisória nº 460, de 30 de março de 2009 e a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, prevê que toda a tributação relativa a PIS, COFINS IRPJ e CSLL é efetuada através de uma alíquota simplificada de 6% calculada sobre a receita bruta.

Participação de Minoritários e Lucro Líquido

Devido ao critério de consolidação requerido pelos Princípios Contábeis Brasileiros e adotado por nós, o lucro líquido corresponde à participação efetiva que detemos nas sociedades por nós controladas após exclusão dos resultados atribuíveis a outros investidores apresentados na rubrica "participação de minoritários". Desta forma, contabilizamos receitas e despesas relativas a sociedades por nós controladas integralmente, mesmo que não detenhamos a totalidade do seu capital. O resultado atribuível aos outros investidores nas sociedades controladas por nós é apresentado em uma única linha de "participação de minoritários". O nosso lucro líquido reflete corretamente apenas a nossa parcela do resultado apurado. Nossos Diretores entendem que o "lucro operacional" é a base mais conveniente para fins de comparar os nossos resultados operacionais em comparação com os de outros empreendedores. Pelos motivos indicados na seção "Modelo de Negócios" nossos Diretores entendem que nossos resultados podem não ser plenamente comparáveis com os de outros concorrentes com modelos de negócios diferentes. Para fins de avaliar nossos resultados operacionais na comparação com os de outros concorrentes, nossos Diretores entendem que a utilização da linha do resultado antes da rubrica "participação de minoritários" reduz as potenciais distorções ocasionadas pela consolidação integral ou proporcional.

EBITDA

O EBITDA é o resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização, despesas financeiras líquidas e encargos financeiros apropriados ao custo. O EBITDA não é uma medida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais.

Nossos resultados operacionais foram afetados preponderantemente pelo aumento do volume de lançamentos desde 2007, o que contribuiu para um aumento das vendas, de evolução das obras e consequentemente, do reconhecimento de receita. Entre o quarto trimestre de 2008 e o segundo trimestre de 2009, reduzimos o volume de nossas operações para nos adequarmos à conjuntura macroeconômica. Este volume operacional retomou seus níveis normais no segundo semestre de 2009. A redução experimentada, no entanto, trouxe impactos no volume de receita reconhecida e consequentemente no lucro líquido de 2009. Não houve outros fatores exógenos à nossa operação que afetassem significativamente os nossos resultados operacionais.

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços.

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de IRPJ. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de residências de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas residências, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em lajes comerciais. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas residências, causando uma redução nas nossas vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em nossos resultados operacionais. Quase todas as nossas despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em Reais, e somente uma pequena parcela líquida dos nossos custos e obrigações esteja atrelada ao Dólar, desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real em relação ao Dólar podem conter a alta da inflação e consequentemente o aumento das taxas de juros, fatores que podem provocar uma demanda crescente no setor imobiliário. Em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de propriedades imobiliárias, as taxas de aluguel diminuem e o número de imóveis vagos aumenta, o que afeta adversamente nossos resultados operacionais.

Os fatores acima descritos impactam na propensão do consumidor em adquirir nossos produtos, porém são de difícil mensuração. Nossos Diretores acreditam que a conjuntura econômica contribuiu positivamente para nosso resultado operacional ao longo desses últimos três anos.

Ambiente econômico no Brasil

Para informações à respeito do ambiente econômico brasileiro, vide o item 5.1 deste formulário.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia

As principais taxas indexadoras presentes no nosso plano de negócios são o Índice Nacional de Custo da Construção, Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, Taxa Referencial e Certificado de Depósito Interbancário:

Índice Nacional de Custo da Construção: os nossos custos de construção e sua carteira de recebimentos de projetos não finalizados são atualizados por este índice.

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo: a carteira de recebimentos de projetos finalizados por nós é atualizada por este índice.

Taxa Referencial: 46,8% do nosso endividamento total está atrelado à Taxa Referencial (financiamento à produção).

Certificado de Depósito Interbancário: parcela substancial de nossas aplicações financeiras e aproximadamente 40,3% do nosso endividamento total estão atrelados ao Certificado de Depósito Interbancário.

Taxas de câmbio: não possuímos dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira.

10.3. Comentários dos Diretores sobre eventos relevantes abaixo que tenham causado ou se espera que venham a causar das demonstrações financeiras e nos resultados da Companhia:

a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não introduzimos ou alienamos qualquer segmento operacional durante os períodos apresentados.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não houve aquisição ou alienação de participação societária não refletida nas demonstrações financeiras durante os períodos apresentados.

c) eventos ou operações não usuais

Não ocorreram eventos ou operações não usuais.

10.4. Comentários dos Diretores sobre:

a) mudanças significativas nas práticas contábeis

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº. 11.638, bem como a Medida Provisória – MP nº. 449, de 4 de dezembro de 2008, que foi convertida na Lei 11.941/09, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e a referida MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB. A aplicação das referidas Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008, tendo o dia 1º de janeiro de 2007 sido estabelecido como data de transição, dessa forma tomando por ponto de partida as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2006.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas nossas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007:

(i) Remuneração baseada em ações: passamos a reconhecer o plano de opção de compra de ações como despesas gerais e administrativas.

(ii) Ajuste a valor presente – AVP: as parcelas a receber das vendas realizadas durante o período de construção são, substancialmente, atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente.

(iii) Gastos com oferta pública de ações: os gastos ocorridos com oferta pública de ações no exercício social findo em 31 de dezembro de 2007 originalmente reconhecidos como despesa foram reclassificados para conta redutora do patrimônio líquido.

(iv) Despesas comerciais: os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, passaram a ser reconhecidos no resultado do exercício, quando incorridos, exceto quando sua vida útil estimada é superior a um ano. Nesse caso, os gastos são registrados no ativo imobilizado e depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada.

b) efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Conforme permitido pelo Pronunciamento CPC 13 – Adoção inicial da Lei nº. 11.638/07, bem como a Medida Provisória – MP nº 449, de 4 de dezembro de 2008, que foi convertida na Lei 11.941/09, nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008, nossa administração optou por reapresentar cifras comparativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007 ajustadas pelas mudanças de práticas contábeis descrita acima conforme a norma NPC nº 12 – Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas e Correção de Erros. As mudanças de práticas contábeis descritas anteriormente afetaram o patrimônio líquido e o resultado dos exercícios 2007 e 2008, nos montantes indicados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2008**	**2007**	**2008**
	(Consolidado – em R$ mil)			
Saldo do Patrimônio Líquido Original em 31 de dezembro	654.555	851.953	654.552	870.021
Ajuste para Valor Presente	(1.700)	(245)	(21.962)	(31.272)
Permutas	–	–	(267)	(671)
Despesas Comerciais	(379)	(199)	(41.760)	(46.347)
Depreciação de estande de vendas, apartamentos-modelos e mobílias	–	–	–	(3.589)
Avaliação de investimentos pela equivalência patrimonial	(56.535)	(73.497)	–	–
Participação de Acionistas Minoritários	–	–	3.064	3.978
Plano de Opção de Ações	(5.348)	(6.893)	(5.348)	(6.893)
Demais	102	41	2.414	3.857
	(63.860)	**(80.793)**	**(63859)**	**(80.937)**
Saldo do Patrimônio Líquido Ajustado em 31 de dezembro	**590.695**	**771.160**	**590.693**	**789.084**

Os valores apresentados são baseados no balanço patrimonial e demonstração do resultado controladora e consolidado.

	Controladora		Consolidado	
	2007	2008	2007	2008
	(Consolidado – em R$ mil)			
Lucro Líquido do Exercício Original	29.041	61.651	30.073	79.722
Ajuste para Valor Presente	(1.025)	1.455	(18.023)	(9.310)
Permutas	–	–	(267)	(404)
Plano de Opção de Ações	(10.791)	(5.098)	(10.791)	(5.098)
Despesas Comerciais	171	180	(25.356)	(4.587)
Depreciação de estande de vendas, apartamentos-modelos e mobílias	–	–	–	(3.589)
Oferta Pública	22.784	–	22.784	–
Outros	102	(61)	2.414	1.443
Equivalência Patrimonial	(44.731)	(16.962)	–	–
Participação de Acionistas Minoritários	–	–	1.790	914
	(33.490)	(20.486)	(27.449)	(20.631)
Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício Ajustado	**(4.449)**	**41.165**	**2.624**	**59.091**

Os valores apresentados são baseados no balanço patrimonial e demonstração do resultado controladora e consolidado

Apresentamos as informações relativas apenas a 2007 e 2008 uma vez que no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado de 2009 a lei 11.638/07, bem como a Medida Provisória – MP n°. 449, de 4 de dezembro de 2008, que foi convertida na Lei 11.941/09 já estava completamente implementada, não havendo, assim, conciliação entre os resultados anteriores e posteriores à referida lei, já que não fizemos o cálculo com as regras anteriores à publicação da lei para o exercício de 2009.

Reconhecimento da Receita de Incorporação

Durante 2008 e 2009, o CPC emitiu mais de 40 pronunciamentos, interpretações e orientações contábeis que têm como objetivo que as práticas contábeis adotadas no Brasil não tenham divergências em relação ao IFRS, exceto em um número limitado de áreas nas quais existem restrições legais para atingir a total convergência.

A CVM tem aprovado tais pronunciamentos, interpretações e orientações e estabelecido sua efetividade para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2010, sendo que a CVM permitiu que durante o exercício iniciado a partir de 1º de janeiro de 2010 as empresas de capital aberto apresentem seus ITRs (o que não inclui outras demonstrações que podem ser requeridas em datas intermediarias tais como demonstrações financeiras requeridas pela legislação para operações como cisões, incorporações ou inclusive demonstrações intermediarias voluntárias) ainda de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em 2009. Caso seja feita essa opção, todos os ITRs preparados durante o exercício 2010 com base nas práticas contábeis adotadas em 2009 deverão ser republicados adotando as práticas contábeis adotadas no Brasil vigorando para 2010, o que deverá ocorrer até a publicação das demonstrações financeiras anuais para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

Ao publicar ITRs ou demonstrações financeiras correspondentes ao exercício de 2010 aplicando as práticas contábeis adotadas no Brasil vigorando para 2010 as informações comparativas de períodos anteriores (como, por exemplo, 2009) serão refeitas para que sejam apresentadas seguindo as novas práticas contábeis.

Na publicação das demonstrações financeiras anuais do exercício 2010 as informações comparativas do exercício 2009 deverão ser ajustadas em relação às demonstrações originalmente emitidas do exercício 2009 para refletir as práticas contábeis adotadas no Brasil para o ano 2010.

Existem diferenças significativas entre as práticas contábeis adotadas no Brasil que vigoraram em 2009 e as que vigoram para 2010. Nossos Diretores avaliaram, inicialmente, a aplicação das novas práticas contábeis e concluíram que o principal impacto refere-se à mudança de critério de reconhecimento da receita (e o correspondente custo) na atividade de incorporação. Adicionalmente foi identificada a necessidade de divulgações adicionais sobre informações por segmentos e sobre instrumentos financeiros.

Em nossas informações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009 e anteriores apresentadas neste Formulário de Referencia, reconhecemos a receita das unidades vendidas (e o correspondente custo) ao longo do período de construção do empreendimento usando o método do andamento financeiro da obra, ou seja, nossa receita foi reconhecida ao longo do período entre o início da construção do empreendimento e a finalização da construção.

Conforme as práticas contábeis vigentes para o exercício 2010, nossa receita (e o custo correspondente) não será mais reconhecida durante a construção do empreendimento e será registrada, na sua totalidade, no momento de entrega das unidades. Dessa forma, além de termos que utilizar esse critério para nossas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010, também deveremos ajustar a base comparativa relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 no momento da publicação das demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010. Essas alterações impactarão significativamente nossos resultados operacionais e nosso patrimônio líquido uma vez que a receita anteriormente reconhecida sofrerá ajustes em função da mudança de critério relativo ao momento do reconhecimento da mesma. É importante ressaltar que essas alterações não terão nenhum impacto no fluxo de caixa gerado pelos nossos empreendimentos, uma vez que serão feitos apenas ajustes contábeis, sem nenhum tipo de impacto nas operações.

c) ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Os pareceres de auditoria emitidos sobre as nossas demonstrações financeiras dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2009 (apresentadas em forma comparativa com 2008) e de 2008 (apresentadas em forma comparativa com 2007) incluem parágrafo de ênfase sobre o fato das nossas demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício anterior encerrado em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – "Praticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros".

10.5. Políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia (inclusive estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros):

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a legislação societária brasileira e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. Nossas demonstrações financeiras incluem, portanto, diversas estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Abaixo segue uma descrição as práticas contábeis críticas que adotamos:

Reconhecimento do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução nº. 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), quais sejam:

- o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- 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; e

- os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incluindo debêntures, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

Em resumo, a receita de venda de nossas unidades é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira da obra, o que exige o reconhecimento das vendas pela razão entre os custos incorridos e os custos orçados. Os custos orçados são revisados periodicamente conforme a evolução das obras. Quando as revisões apontam um aumento da estimativa de custos, é necessário registrar uma redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo total orçado, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual são deduzidas as parcelas recebidas.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão 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 compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$48 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Plano de pensão

O plano de previdência complementar foi implantado na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL). Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a nossa parcela equivale a 100% daquela efetuada pelo empregado de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do empregado. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

(a) UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;

(b) UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa; e

(c) PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

Instrumentos Financeiros

Os ativos financeiros são classificados sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. Nossos diretores determinam a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(i) Risco de crédito

O risco de crédito é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As informações contábeis consolidadas contemplam provisão, para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, representando 0,7% dessa carteira.

(ii) Risco de moeda

Considerado praticamente nulo em virtude de não possuirmos ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, não efetuamos vendas indexadas em moeda estrangeira.

(iii) Risco de liquidez

É o risco de não dispormos de recursos líquidos suficientes para honrar nossos compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

(iv) Gestão de riscos financeiros

Seguimos a prática de gerenciamento de risco, que nos orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do hedge das contrapartes.

(v) Risco com taxa de câmbio

É considerado praticamente nulo em virtude de não possuirmos ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuirmos dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, não efetuamos vendas indexadas em moeda estrangeira.

(vi) Instrumentos financeiros derivativos

Não possuímos instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

Provisões para Contingências

Somos parte em processos, judiciais e administrativos, de natureza tributária, cível e trabalhista. Realizamos provisões para processos judiciais e administrativos dos quais somos parte, as quais são suficientes para atender aquelas contingências cuja perda consideramos provável.

Normas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que poderão (ou deverão) impactar as nossas demonstrações financeiras de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Não adotamos antecipadamente essas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

- CPC 16 – Estoques
- CPC 17 – Contratos de construção
- CPC 22 – Informação por Segmento
- CPC 30 – Receitas e ICPC 02 – Contratos de Construção do Setor Imobiliários
- CPC 36 – Demonstrações Consolidadas
- CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 38 a 40 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração, Apresentação e Evidenciação

Deveremos passar a preparar informação por segmento e alterações devem ocorrer na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas, uma das quais a apresentação da participação dos acionistas não controladores como item integrante do patrimônio líquido.

A ICPC 02, combinada com a CPC 30, traz mudanças significativas em relação às práticas contábeis anteriormente estabelecidas pela OCPC01 para as entidades de incorporação Imobiliária. Nossos Diretores estão avaliando os impactos dessas mudanças nas nossas demonstrações financeiras, não havendo ainda sua quantificação.

Com relação à divulgação ao mercado das demonstrações contábeis preparadas de acordo com padrões contábeis internacionais, por meio do Comunicado Externo nº 021/2009 de 16 de novembro de 2009, a BM&FBOVESPA divulgou que, face à evolução da legislação nacional sobre práticas contábeis, as companhias Listadas no Novo Mercado estão dispensadas de prepará-las para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, devendo, todavia, apresentá-las de forma comparativa com as demonstrações financeiras do exercício social a findar em 31 de dezembro de 2010, procedimento este estabelecido pela Comissão de Valores Mobiliários também às demais companhias abertas, por meio da Instrução CVM nº 457 de 16 de julho de 2007.

10.6. Comentários dos Diretores sobre controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:

a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

Nossos Diretores acreditam que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. Estamos atentos às novas tecnologias e investimos em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais. Tendo em vista os nossos planos de crescimento, nossos Diretores decidiram implantar, a partir de 2006, o Sistema SAP de informações gerenciais, de modo a melhorar seus controles internos. Adicionalmente, a partir do ano 2008, criamos um departamento de auditoria interna, o qual tem como principal objetivo assegurar que operacionalmente manteremos padrões de qualidade e controles que vão contribuir para a melhoria contínua da elaboração de nossas demonstrações financeiras.

b) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

Os auditores independentes emitiram "Relatório sobre o estudo e a avaliação dos sistemas contábil e de controles internos elaborado em conexão com o exame das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008" no qual informam nossos diretores que foi efetuado estudo e avaliação dos sistemas contábil e de controles internos com o exclusivo propósito de estabelecer a natureza, a oportunidade e a extensão necessárias para a aplicação dos procedimentos de auditoria para fins de emitir opinião sobre as demonstrações financeiras nessa data e não para fins de expressar uma opinião ou conclusão sobre os nossos sistemas contábil e de controles internos. O "Relatório sobre o estudo e a avaliação dos sistemas contábil e de controles internos elaborado em conexão com o exame das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009" está em fase de elaboração e será entregue pelos auditores tão logo seja finalizado, razão pela qual os comentários de nossos diretores referem-se ao Relatório de 2008.

Como resultado desse estudo e avaliação foram feitas sugestões de aprimoramento dos controles internos pelos auditores independentes, principalmente relacionadas à formalização de acessos e definições de privilégios nos sistemas de informação. Nossos Diretores entendem que as principais deficiências relativas ao aprimoramento dos controles e privilégios nos nossos sistemas de informação foram sanadas e que, atualmente, não possuímos deficiências significativas neste aspecto que possam afetar nossas demonstrações financeiras.

10.7. Comentários dos Diretores sobre aspectos referentes a eventuais ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários:

a) como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Ações

Em março de 2007, realizamos uma oferta pública primária de 34.782.609 ações ordinárias acrescidas, em abril de 2007, de 5.217.391 ações do lote suplementar, ao preço de R$11,50 por ação, totalizando R$460.000 mil. Os recursos resultantes da oferta pública primária de ações foram utilizados no desenvolvimento normal de nossas atividades, sendo alocados para aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos (70%), para financiamento de clientes (5%), para construção de empreendimentos lançados à época (15%), bem como, para reforçar nosso *capital de giro (10%).*

Debêntures

Realizamos nossa segunda emissão de debêntures em 30 de janeiro de 2008, sob o nº CVM/SRE/DEB/2008/007. Na nossa segunda emissão pública de debêntures, primeira emissão no âmbito de nosso primeiro programa de distribuição pública de debêntures, foram emitidas 15.000 debêntures simples, todas nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, de nossa emissão, no valor total de R$150 milhões, na data de emissão, qual seja, 1º de outubro de 2007, com valor nominal unitário de R$10.000,00. Os recursos resultantes da nossa segunda emissão de debêntures foram utilizados no pagamento de financiamentos que tomamos junto a bancos, cujos recursos foram utilizados no desenvolvimento normal das nossas atividades, sendo utilizados na aquisição de terrenos e na incorporação de novos empreendimentos.

Realizamos nossa terceira emissão de debêntures em 20 de fevereiro de 2008, sob o nº CVM/SRE/DEB/2008/010. Na nossa terceira emissão pública de debêntures, segunda emissão no âmbito do nosso primeiro programa de distribuição pública de debêntures, foram emitidas 10.000 debêntures simples, todas nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, de nossa emissão, no valor total de R$100,0 milhões, na data de emissão, qual seja, 15 de outubro de 2007, com valor nominal unitário de R$10.000,00. Os recursos resultantes da nossa terceira emissão de debêntures foram utilizados no desenvolvimento normal das atividades da Emissora, sendo utilizados da seguinte forma: (i) aproximadamente 20% dos recursos captados, para reforço de capital de giro; e (ii) aproximadamente 80% dos recursos captados, a serem utilizados na aquisição de terrenos.

Realizamos nossa quarta emissão de debêntures em 4 de dezembro de 2009, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009. Na nossa quarta emissão pública de debêntures, foram emitidas 75 debêntures simples, todas nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, de nossa emissão, no valor total de R$75 milhões, na data de emissão, qual seja, 4 de dezembro de 2009, com valor nominal unitário de R$1 milhão. Os recursos resultantes da nossa quarta emissão de debêntures foram utilizados para (i) suprir a necessidade de capital de giro; (ii) suprir necessidade de gastos de custos de construção anteriores ao desembolso de financiamento a produção de cada projeto; (iii) suprir gastos gerais administrativos; e (iv) pré-pagamento de parcela de debêntures no valor de R$20 milhões vincenda em 2010, referente à nossa segunda emissão de debêntures.

b) se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não houve desvios.

c) caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não houve desvios.

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia:

a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como: (i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; (iv) contratos de construção não terminada; e (v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos.

Até a presente data, não tínhamos quaisquer passivos ou operações não registrados nas nossas demonstrações financeiras para financiar nossas operações. Não possuímos subsidiárias nas quais detemos participação majoritária ou controles sobre suas operações que não estejam incluídas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com, quaisquer sociedades de propósito específico que não estejam refletidas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

10.9. Comentários dos Diretores sobre cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8:

(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável.

(b) natureza e o propósito da operação

Não aplicável.

(c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável.

10.10. Comentário dos diretores sobre principais elementos do plano de negócios da Companhia:

a) investimentos, incluindo:

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

O caixa líquido utilizado nas atividades de investimento, inclusive para a aquisição de bens, equipamentos e para novos investimentos, foi de R$4.762 mil e R$25.363 mil em 2007 e 2008 e o caixa líquido aplicado nas atividades de investimento foi de R$3.670 mil em 2009. Nossos desembolsos em 2009 estavam principalmente relacionados aos investimentos em bens, no valor de R$4.303 mil e baixas relacionadas a estandes de vendas no valor de R$13.312 mil transferidas para o caixa operacional.

Nossos desembolsos em 2008 estavam principalmente relacionados a estandes de vendas no valor de R$20.248 mil e demais bens e ativos no valor de R$5.115 mil, comparados aos nossos dispêndios em 2007, no valor de R$4.762 mil, os quais estavam relacionados a bens e ativos.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Fontes e Usos de Recursos

Contamos principalmente com o fluxo de caixa das nossas operações para gerar capital de giro e subsidiar as nossas atividades operacionais e de investimentos. Temos obtido recursos decorrentes de empréstimos ou aportes de capital de nossos acionistas para financiar nossas operações. O nosso fluxo de caixa foi:

(i) positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 principalmente em decorrência da oferta pública inicial de ações que realizamos;

(ii) positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, principalmente em decorrência do aumento de capital e da operação de debêntures; e

(iii) positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, principalmente em decorrência do aumento de financiamento à produção no montante de R$189.833 mil (líquido de amortizações), e da quarta emissão de debêntures no montante de R$75.000 mil.

Temos como política financiar a longo prazo as nossas vendas, sendo que na medida em que os lançamentos ocorrem, o saldo da nossa carteira a receber cresce significativamente. No segmento residencial, aproximadamente 10% do preço da unidade é pago antes da construção, 20% durante a construção e 70% após a construção, geralmente ao longo de um prazo de dez anos.

Segue abaixo a evolução das nossas contas a receber de incorporação e venda de imóveis nos períodos indicados:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	**2008**	**2009**
		(R$ mil)	
Empreendimentos Concluídos	**49.081**	**93.306**	**261.855**
Empreendimentos em Construção	**336.400**	**591.766**	**910.002**
Receita Apropriada	599.443	1.221.129	1.783.059
Ajuste a valor presente	(21.962)	(31.272)	(25.928)
Parcelas Recebidas	(241.081)	(598.091)	(847.129)
Saldo	385.481	685.072	1.171.857
Realizável a Longo Prazo	(100.042)	(143.999)	(136.577)
Parcela Circulante	285.439	541.073	1.035.280
Descontos de Recebíveis	(52.368)	–	–
Provisão para Créditos de Realização Duvidosa	(708)	(534)	(1.281)
Contas a Receber no Ativo Circulante	**232.363**	**540.539**	**1.033.999**

Relativamente aos valores financiados aos nossos clientes, as contas a receber são, em grande parte, ajustadas da seguinte forma: (i) durante o período de obras, pelo Índice Nacional de Custo da Construção; e (ii) após a concessão do "habite-se", pela variação do índice de preços, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização.

Os saldos das contas a receber tiveram a seguinte evolução (antes de desconto de recebíveis e de provisão para devedores duvidosos), considerando-se as receitas de vendas a apropriar:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	**2008**	**2009**
		(R$ mil)	
Saldo Reconhecido como Contas a Receber	407.443	716.344	1.197.785
Saldo Reconhecido com Adiantamentos de Clientes	(25.546)	(99.299)	(128.264)
Receita de Vendas a Apropriar	717.734	1.255.851	1.374.454
Total de Contas a Receber (incluindo Receita de Vendas a Apropriar)	1.099.631	1.872.896	2.443.975

Apropriamos a receita de venda das unidades vendidas ao longo do período de construção do empreendimento. Da mesma forma, reconhecemos os custos incorridos ao longo desse período com base no percentual do custo incorrido em relação às estimativas do custo total orçado.

O quadro abaixo apresenta o resultado de exercícios futuros de unidades já comercializadas, porém ainda não apropriado.

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	**2008**	**2009**
		(R$ mil)	
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	717.734	1.255.851	1.374.454
Custo das Unidades Vendidas a Incorrer	(461.567)	(834.400)	(904.979)
Saldo	**256.167**	**421.451**	**469.475**

Os valores apresentados na tabela acima, em relação ao custo a incorrer das unidades vendidas, representam a melhor estimativa em cada data apresentada e foram utilizados para determinar o percentual de evolução financeira dos empreendimentos em cada data indicada. Tais valores estimados poderão sofrer modificações quando os custos forem efetivamente incorridos e, portanto, os resultados dos empreendimentos poderão diferir dos resultados esperados. A receita e os custos serão reconhecidos ao longo da construção dos empreendimentos.

A partir de 31 de janeiro de 2007 passamos a medir nossa inadimplência pelos atrasos com mais de 90 dias. De acordo com este critério, a inadimplência dos nossos clientes alcançou 3,2% do nosso saldo de contas a receber apropriado em 31 de dezembro de 2009, tendo sido de 9,5% em 31 de dezembro de 2008 e 1,2% em 31 de dezembro de 2007. Os índices de inadimplência são diluídos na medida em que retomamos os imóveis dos clientes inadimplentes e os comercializamos com terceiros, eliminando ou reduzindo eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2009, a nossa provisão para devedores duvidosos era de R$1.281 mil, sendo que, em 31 de dezembro de 2008 foi de R$534 mil e de R$708 mil em 31 de dezembro de 2007. A diferença ocorreu em virtude da padronização do critério de provisão em 2009, o qual é baseado em uma política mais conservadora por nós adotada.

Na medida em que os nossos clientes quitam seus compromissos, os recursos são alocados no mercado financeiro local em um cronograma de prazo compatível com o cronograma financeiro da evolução das obras.

Adotamos também política de manutenção de reservas de valor, aplicadas no mercado, para eventuais necessidades não previstas.

Financiamento Imobiliário

Para a incorporação de certos empreendimentos imobiliários, obtivemos, diretamente ou indiretamente, financiamento junto ao Sistema Financeiro da Habitação, taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidos da Taxa Referencial, sendo o vencimento 2010 e 2013. Esses financiamentos são garantidos por hipoteca dos imóveis e caução dos recebíveis decorrentes das vendas das unidades dos nossos empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2009, tínhamos 68 contratos vigentes, perfazendo um limite de crédito de R$1.663.766,8 mil, com saldo em aberto de R$417.966 mil.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

Não temos desinvestimentos relevantes em andamento ou previsão de realizá-los.

b) aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

Não há.

c) novos produtos e serviços, indicando: i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; ii) montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; iv) montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

Não há.

10.11. Comentários dos diretores sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

11. PROJEÇÕES

11.1. As projeções devem identificar:

a) objeto da projeção;

Não há.

b) período projetado e o prazo de validade da projeção;

Não há.

c) premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle;

Não há.

d) valores dos indicadores que são objeto da previsão.

Não há.

11.2. Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

a) informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário;

Não há.

b) quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções;

Não há.

c) quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas.

Não há.

12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO

12.1. Estrutura administrativa da Companhia, conforme estabelecido no seu estatuto social e regimento interno:

a) atribuições de cada órgão e comitê

Somos administrados por um Conselho de Administração e por uma Diretoria com poderes conferidos pela Lei aplicável e de acordo com o Estatuto Social.

Conselho de Administração

Nosso Conselho de Administração é composto por 7 (sete) membros, todos acionistas, eleitos em Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, como segue:

Nome	Cargo	Data de Eleição e de Posse	Mandato
Carlos Eduardo Terepins	Presidente	22 de abril de 2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
Cláudio Kier Citrin.....	Vice-Presidente	22 de abril de 2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
Luis Terepins	Conselheiro	22 de abril de 2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
Rubens Antonio Tiburski	Conselheiro	22 de abril de 2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
Affonso Celso Pastore..	Conselheiro	09 de fevereiro de 2010	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
Lars Reibel.....	Conselheiro Independente	22 de abril de 2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
João Cox Neto.....	Conselheiro Independente	22 de abril de 2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011

Compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos nossos negócios;

(ii) aprovar os nossos planos de negócios, operacionais e de investimento;

(iii) eleger e destituir a Diretoria, fixando as atribuições dos nossos membros, observadas as disposições aplicáveis do nosso Estatuto Social;

(iv) deliberar sobre a emissão de nossas ações, bem como redução ou exclusão do direito de preferência, nos termos do artigo 6º do nosso Estatuto Social;

(v) deliberar sobre a contratação e demissão dos nossos principais executivos;

(vi) atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários mensais a cada um dos nossos membros da administração (Diretores e Membros do Conselho de Administração) e dos comitês de assessoramento, conforme o disposto nos Artigos 14º e 24º do nosso Estatuto Social;

(vii) fixar os critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios (benefícios indiretos, remuneração variável, participação no lucro e/ou nas vendas) dos nossos administradores, empregados de escalão superior (assim entendidos os gerentes ou ocupantes de cargos de gestão equivalentes) e empregados ou de nossas sociedades controladas, diretas ou indiretas;

(viii) convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;

(ix) atribuir aos nossos administradores sua parcela de participação nos lucros apurados, conforme determinado pela Assembleia Geral, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 33;

(x) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os nossos livros e papéis, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração por nós, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;

(xi) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria;

(xii) manifestar-se sobre o relatório e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembleia Geral;

(xiii) propor à deliberação da Assembleia Geral a destinação a ser dada ao saldo remanescente dos lucros de cada exercício;

(xiv) escolher e destituir auditores independentes;

(xv) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de nossos relatórios, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que operamos;

(xvi) deliberar, *ad referendum* da Assembleia Geral, os dividendos a serem pagos aos acionistas, inclusive os intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes, nos termos do Artigo 35º do nosso Estatuto Social;

(xvii) deliberar sobre a aquisição de ações de nossa emissão para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

(xviii) submeter à Assembleia Geral propostas de aumento de capital, ou com integralização em bens, bem como de reforma do nosso Estatuto Social;

(xix) aprovar a criação e extinção de sociedades controladas, diretas ou indiretas, no País ou no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de emissão de outras sociedades no País ou no exterior, exceto, apenas, em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais venhamos a participar;

(xx) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a prestação de garantia real ou fidejussória por nós em favor de terceiros, exceto (a) para nossas sociedades controladas, diretas ou indiretas, desde que a nossa participação na garantia destas sociedades não exceda nossa a participação no capital das referidas sociedades e/ou (b) as hipotecas sobre terrenos e imóveis para fins de obtenção de financiamento à realização de empreendimentos;

(xxi) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, alienação ou transferência, a qualquer título, por nós ou por nossas sociedades controladas, diretas ou indiretas, de direitos, bens móveis ou imóveis , cujo valor (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos da mesma natureza e inter-relacionados) seja superior: (a) a quantia de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou (b) a 5% (cinco por cento) do nosso patrimônio líquido, conforme indicado nas nossas demonstrações financeiras relativas ao último exercício social encerrado, dos dois, aquele que for maior;

(xxii) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre contratos de empréstimos, financiamentos, garantias e demais negócios jurídicos, exceto (a) no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; e (b) negócios cujo valor, considerado individualmente ou juntamente com outros negócios dessa mesma natureza e inter-relacionados realizados no mesmo exercício social, não resultem em um endividamento total em valor superior: (b.1) a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou (b.2) 5% (cinco por cento) do nosso patrimônio líquido, conforme indicado nas nossas demonstrações financeiras relativas ao último exercício social encerrado, dos dois, aquele que for maior ou (c) fianças e garantias contratadas por nós junto a bancos e instituições financeiras, ou fianças, avais e outras garantias prestadas por nós, em qualquer caso, no âmbito dos negócios mencionados nos itens (a) e (b) acima e para fins de aquisição de terrenos para a realização de empreendimentos imobiliários por nós ou de nossas sociedades controladas, diretas ou indiretas, desde que a nossa participação na garantia destas sociedades não exceda a nossa participação no capital das referidas sociedades;

(xxiii) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(xxiv) deliberar sobre a emissão de notas promissórias (*commercial papers*) e de outros títulos de dívida para distribuição pública ou privada no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(xxv) deliberar sobre a realização de operações e negócios de qualquer natureza entre nós e o nosso acionista controlador, ou nossas sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, nos termos da regulamentação aplicável, bem como qualquer operação ou negócio de qualquer natureza envolvendo nós e qualquer de nossos administradores;

(xxvi) dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições do nosso Estatuto Social;

(xxvii) deliberar sobre o exercício dos direitos de voto por nós nas Assembleias Gerais de Acionistas e/ou reuniões de sócios ou alterações de contrato social de qualquer sociedade, associação ou outros empreendimentos nos quais tenhamos participação ou sejamos acionistas ou sócios; e

(xxviii) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a concessão por nós de doações e subvenções em benefício de empregados ou da comunidade de que participamos.

Diretoria

Nossa Diretoria é composta por, no mínimo 2 e, no máximo, 7 membros, acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo: (i) 1 (um) Diretor Presidente; (ii) 1 (um) Diretor Financeiro; (iii) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; (iv) 1 (um) Diretor Técnico; (v) 1 (um) Diretor de Incorporação; e (vi) os demais Diretores, quando eleitos, não terão designação específica. É autorizada a cumulação de funções por um mesmo Diretor.

A composição atual da nossa Diretoria segue abaixo:

Diretores	Cargo	Data de eleição	Término do mandato
Carlos Eduardo Terepins	Diretor Presidente	26/06/2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
Silvio Luiz Gava	Diretor Técnico	26/06/2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
João Eduardo de Azevedo Silva	Diretor de Incorporação	26/06/2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011
Dany Muszkat	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	26/06/2009	Até a Assembleia Geral Ordinária de 2011

Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo nosso Estatuto Social atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao nosso Conselho de Administração.

b) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês

Nosso conselho fiscal ("Conselho Fiscal") não está instalado. Até o momento não criamos qualquer comitê.

c) mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê

Não realizamos avaliação de desempenho dos nossos órgãos de administração e comitês. Dispomos, entretanto, de mecanismos de avaliação de desempenho de cada um dos indivíduos que compõem os comitês e a diretoria, mecanismos estes que se encontram descritos no item 12.1 (e) deste Formulário de Referência.

d) em relação aos Membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

As atribuições individuais dos nossos Diretores são estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração como segue:

Diretor Presidente. Compete ao Diretor Presidente, além de coordenar a ação dos Diretores, dirigir a execução das atividades relacionadas com o nosso planejamento geral e das demais atribuições que nos venham a ser estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as nossas atividades; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (iii) manter os membros do nosso Conselho de Administração informados sobre as nossas atividades e o andamento de nossas operações; (iv) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; e (v) exercer outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração.

Diretor Financeiro. Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às nossas operações de natureza financeira, (ii) gerir as nossas finanças consolidadas; e (iii) propor as metas para o desempenho e os resultados das nossas diversas áreas e de nossas controladas e coligadas, o nosso orçamento, acompanhar os resultados das nossas sociedades controladas e coligadas, preparar as demonstrações financeiras e o relatório anual da nossa administração; (iv) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos, no nosso interesse e de nossas controladas e coligadas; (v) elaborar e acompanhar os nossos planos de negócios, operacionais e de investimento; e (vi) elaborar e acompanhar o nosso plano de organização e emitir as normas correspondentes.

Diretor de Relações com Investidores. Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração quando de sua eleição, representar-nos perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à Comissão de Valores Mobiliários – CVM e às bolsas de valores e mercados em que tenhamos seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável.

Diretor de Incorporação. Compete ao Diretor de Incorporação, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) propor a estratégia de nossa expansão; (ii) propor e conduzir os planos de desenvolvimento de produtos; (iii) gerir as nossas atividades de *marketing*; (iv) elaborar os planos de mídia e comunicação; (v) supervisionar as nossas atividades de comercialização; (vi) definir o preço de venda dos nossos produtos; e (vii) gerir as atividades de aquisição de novas áreas e nossos negócios.

Diretor Técnico. Compete ao Diretor Técnico, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração quando de sua eleição: (i) avaliar e determinar as tecnologias e processos construtivos a serem adotadas por nós; (ii) definir o custo de nossa construção; (iii) coordenar as nossas atividades de suprimentos; (iv) coordenar as nossas atividades de assistência técnica; (v) gerir todas as atividades ligadas à construção, respondendo por todos os aspectos técnicos ligados a tal atividade; (vi) gerir todas as atividades ligadas à segurança e saúde do trabalho; e (vii) gerir e coordenar todas as atividades ligadas ao desenvolvimento de todos os projetos para execução dos nossos produtos.

Os Diretores sem designação específica terão as, atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração quando da sua eleição observado o disposto no nosso Estatuto Social.

e) mecanismos de avaliação de desempenho dos membros do conselho de administração, dos comitês e da diretoria

Com relação ao mecanismo de avaliação de desempenho da nossa Diretoria, possuímos planos de participação nos lucros e resultados, que visam premiar os empregados que atingirem as metas individuais previamente estabelecidas. O valor da remuneração variável dos nossos Diretores é definido em função do alcance das certas metas globais financeiras e operacionais, do alcance das metas de suas áreas e de avaliações individuais feitas pelo Diretor Presidente. O Diretor Presidente é avaliado pelo Conselho de Administração de acordo com o nosso desempenho com base em critérios pré-estabelecidos. Todos os membros dos nossos Comitês são administradores ou empregados, e são avaliados de acordo com regras descritas acima, não havendo qualquer distinção de avaliação por participarem dos Comitês. Os membros do conselho de administração não são avaliados por um mecanismo formal.

12.2. Regras, políticas e práticas relativas às Assembleias gerais:

a) prazos de convocação

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as nossas Assembleias gerais são convocadas mediante anúncio publicado por três vezes no Diário Oficial do Estado de São Paulo, bem como em outro jornal de grande circulação, que no nosso caso é o Diário do Comércio e Indústria. A primeira convocação deve ser feita, no mínimo, 15 dias antes da realização da Assembleia geral, e a segunda convocação deve ser feita com, no mínimo, 8 dias de antecedência. A CVM poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e nós sendo ouvidos, em determinadas circunstâncias, requerer que a primeira convocação para nossas Assembleias gerais seja feita em até 30 dias antes da realização da respectiva Assembleia geral.

b) competências

Além das matérias previstas em lei e no nosso Estatuto Social, compete, exclusivamente, à Assembleia Geral:

- reformar o nosso Estatuto Social;
- eleger ou destituir a qualquer tempo membros do nosso Conselho de Administração e do nosso Conselho Fiscal;
- tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- suspender o exercício dos direitos do acionista que deixar de cumprir obrigações impostas por lei ou pelo nosso Estatuto Social;
- deliberar sobre a avaliação de bens destinados à integralização de nosso aumento de capital;
- deliberar sobre a emissão de ações e bônus de subscrição, exceto com relação à emissão de ações dentro do limite do capital autorizado que poderá ser deliberada pelo nosso Conselho de Administração;
- fixar a remuneração global dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, assim como dos membros do nosso Conselho Fiscal, se instalado;
- deliberar sobre a nossa transformação, fusão, incorporação e cisão, sua dissolução e liquidação, eleger e destituir liquidantes e julgar-lhes as contas;
- autorizar a emissão de debêntures, salvo no caso de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, cujas emissões poderão ser autorizadas pelo nosso Conselho de Administração;
- escolher a empresa especializada para determinação do nosso valor econômico, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta; e
- aprovar previamente planos de outorga de opção de compra de ações aos nossos administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a nós ou à sociedades sob nosso controle, sem direito de preferência para os nossos acionistas.

c) endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à Assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise:

Físico: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29º andar, Conjunto 2901, CEP 04551-060.

Eletrônicos: www.even.com.br/ri; www.cvm.gov.br; e www.bmfbovespa.com.br.

d) identificação e administração de conflitos de interesses

No caso de algum acionista ter interesse conflitante com a matéria da ordem do dia, segundo a legislação brasileira, este está vedado em proferir o seu voto. Nesse sentido, aplicamos essa regra, não se admitindo o voto, regra geral, dos administradores e acionistas que tenham conflito com a matéria constando na ordem do dia.

e) solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Nosso Estatuto Social não prevê forma de solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto, tampouco proíbe tal prática. Nós e nossa administração não solicitamos e não temos por política solicitar procurações para o exercício do direito de voto.

f) formalidades necessárias para aceitação de instrumentos de procuração outorgados por acionistas, indicando se a Companhia admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Admitimos que, desde que o representante esteja validamente constituído e que a procuração contenha o voto a ser proferido, este representante pode votar em nome do acionista. Não admitimos a outorga de procurações por meio eletrônico. De acordo com nosso Estatuto Social, o acionista poderá ser representado em Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, nosso administrador, advogado, instituição financeira ou administrador de fundos de investimento que represente os condôminos. O acionista deverá apresentar a procuração para sua representação em Assembleia Geral, com antecedência mínima de 03 (três) dias corridos, contados da data da realização da respectiva assembleia. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido da procuração e de documentos que comprovem sua identidade.

g) manutenção de fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias

Não mantemos fóruns e páginas na Internet para receber e compartilhar informações e comentários sobre as pautas das Assembleias.

h) transmissão ao vivo do vídeo e/ou do áudio das Assembleias

Nos termos de nosso Estatuto Social, não proibimos a realização de Assembleias por meio de teleconferências ou videoconferências. Entretanto, não adotamos, como regra, tal forma de realização de Assembleias.

i) mecanismos destinados a permitir a inclusão, na ordem do dia, de propostas formuladas por acionistas

Ainda não adotamos uma política ou mecanismos para permitir a inclusão de propostas de acionistas na ordem do dia das nossas Assembleias Gerais.

12.3 Datas e jornais de publicação:

Exercício Social		2009	2008	2007	2006
Aviso aos acionistas comunicando a disponibilização das demonstrações financeiras	**Data(s) de publicação em Jornais**	–	–	–	–
	Jornal de Publicação	–	–	–	–
Convocação da Assembleia Geral Ordinária que apreciou as demonstrações financeiras	**Data(s) de publicação em Jornais**	25/03/10, 26/03/10, 27/03/10 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	07/04/09, 08/04/09 e 09/04/09 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	28/03/08, 29/03/08 e 01/04/08 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	Dispensada pela presença da totalidade de acionistas
	Jornal de Publicação	–			Não aplicável
Ata da Assembleia Geral Ordinária que apreciou as demonstrações financeiras	**Data(s) de publicação em Jornais**	A ser realizada	04/06/2009 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	14/05/2008 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	08/03/2007 no Diário de São Paulo e em 20/03/2007 no Diário Oficial do Estado de São Paulo
	Jornal de Publicação	–			Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário de São Paulo
Demonstrações financeiras	**Data(s) de publicação em Jornais**	10/03/2010 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	20/03/2009 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	12/03/2008 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário do Comércio e Indústria	03/03/2007 Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário de São Paulo
	Jornal de Publicação				

12.4. Regras, políticas e práticas relativas ao conselho de administração:

Atualmente, o nosso Conselho de Administração é composto por 7 (sete) membros, todos acionistas, residentes ou não no País, eleitos pela Assembleia Geral para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Independentemente da data da eleição dos membros do nosso Conselho de Administração, os respectivos mandatos terminarão na data da Assembleia Geral que examinar as contas relativas ao último exercício de suas gestões. O nosso Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 20% (vinte por cento) de conselheiros independentes, os quais devem ser expressamente declarados como tais na Assembleia Geral que os eleger. Para fins do nosso Estatuto Social, conselheiro independente é aquele que: (i) não tem qualquer vínculo com nós, exceto participação de capital; (ii) não é nosso Acionista Controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não é ou não foi, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a nós ou entidade relacionada ao nosso Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não foi, nos últimos 3 (três) anos, nosso empregado ou Diretor do nosso Acionista Controlador ou de sociedade controlada por nós; (iv) não é fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de nossos serviços e/ou produtos, em magnitude que implique perda de independência; (v) não é empregado ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos a nós; (vi) não é cônjuge ou parente até segundo grau de algum dos nossos administradores; (vii) não recebe outra remuneração de nós além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição) ("Conselheiro(s) Independente(s)"). Serão também considerados Conselheiros Independentes, para fins de cumprimento do previsto no Artigo 14 §1º do nosso Estatuto Social, aqueles eleitos mediante a faculdade prevista no Artigo 141, §4º e §5º, da Lei das Sociedades por Ações. Quando a aplicação do percentual de 20% de Conselheiros Independentes resultar número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, se a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, se a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos). A Assembleia Geral indicará, entre os eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do nosso Conselho de Administração.

a) frequência das reuniões

O nosso Conselho de Administração reúne-se ordinariamente, 3 (três) vezes a cada ano, e extraordinariamente sempre que necessário, por solicitação de seu presidente ou vice-presidente, mediante convocação com 5 (cinco) dias corridos de antecedência.

b) se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

O Acordo de Acionistas arquivado na nossa sede em 07 de julho de 2009 determina a obrigatoriedade dos acionistas controladores, Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e FIP Genoa, reunirem-se em Reunião Prévia até o segundo dia útil anterior a realização de qualquer Assembleia Geral de Acionistas ou Reunião do nosso Conselho de Administração para apreciar, discutir e deliberar sobre a matéria objeto da ordem do dia da respectiva Assembleia Geral ou da Reunião do Conselho ("Reunião Prévia").

Das deliberações tomadas em Reunião Prévia será extraída a Orientação de Voto, de acordo com a qual os acionistas controladores e Conselheiros Vinculados deverão votar nas Assembleias Gerais e Reuniões do nosso Conselho de Administração.

Os membros do nosso Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores devem exercer seus direitos de voto nas nossas Assembleias Gerais ou nas nossas Reuniões do Conselho de Administração de acordo com a Orientação de Voto e de forma a (i) buscar a adoção das práticas de Governança Corporativa previstas no Regulamento do Novo Mercado; (ii) maximizar o nosso valor e de nossas controladas ao longo do tempo, de acordo com os princípios de seu plano de negócios; e (iii) observar, em eventuais negócios entre a nós e/ou nossas controladas com nossos e/ou seus acionistas, controladas e coligadas, condições equitativas e de mercado.

c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Nosso Estatuto Social não permite que seja eleito para o Conselho de Administração, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargo em sociedades consideradas nossas concorrentes; ou (ii) tiver interesse conflitante conosco. Não adotamos outras formas de identificação e administração de conflitos de interesses que não aqueles dispostos na Lei 6.404/76 e no Estatuto já indicadas.

12.5. Cláusula compromissória do estatuto para a resolução dos conflitos entre acionistas e entre estes e a Companhia por meio de arbitragem, se aplicável:

Conforme Artigo 53 do nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigamo-nos a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA, 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 Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do 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.

12.6. Administradores e membros do conselho fiscal:

Conselheiros e Diretores

Nome	Idade	Profissão	CPF	Cargo	Data de Eleição	Data de Posse	Prazo	Outros cargos na Companhia	Eleito pelo Controlador
Carlos Eduardo Terepins	56	Engenheiro civil	771.861.508-10	Presidente do CA	22.04.2009	22.04.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	Diretor Presidente	sim
Claudio Kier Citrin	47	Engenheiro químico e empresário	364.228.000-53	Vice Presidente do CA	22.04.2009	22.04.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	sim
Luís Terepins	54	Engenheiro civil	913.274.318-15	Conselheiro	22.04.2009	22.04.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	sim
Rubens Antônio Tiburski	51	Empresário	321.282.239-20	Conselheiro	22.04.2009	22.04.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	sim
Affonso Celso Pastore	70	Economista	011.327.848-91	Conselheiro	09.02.2010	09.02.2010	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	sim
Lars Reibel	38	Administrador de Empresas	147.704.008-02	Conselheiro Independente	22.04.2009	22.04.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	não
João Cox Neto	46	Economista	239.577.781-15	Conselheiro Independente	22.04.2009	22.04.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	não
Silvio Luiz Gava	38	Engenheiro civil	114.403.478-75	Diretor Técnico	26.06.2009	26.06.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	sim
João Eduardo de Azevedo Silva	35	Engenheiro civil	213.955.338-14	Diretor de Incorporação	26.06.2009	26.06.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	sim
Dany Muszkat	37	Administrador de Empresas	249.045.048-44	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	26.06.2009	26.06.09	Até Assembleia Geral Ordinária de 2011	não aplicável	sim

Atualmente não temos Conselho Fiscal instalado.

12.7. Membros dos comitês estatutários, comitês de auditoria, comitês de risco, comitês financeiro e comitê de remuneração:

Atualmente, não temos nenhum comitê instalado.

12.8. Administradores e membros do Conselho Fiscal:

a) currículos, incluindo: (i) principais experiências profissionais durante os últimos cinco anos, indicando: nome da empresa, cargo e funções inerentes ao cargo, atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram destacando as sociedades ou organizações que integram (I) o grupo econômico da companhia, ou (II) de sócios com participação direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valores mobiliários da Companhia; (ii) indicação de todos os cargos de administração que ocupe ou tenham ocupado em companhias abertas.

Conselho de Administração e Diretoria

Carlos Eduardo Terepins, nosso Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente, nascido em 24 de janeiro de 1954, graduou-se em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 1977 e realizou pós-graduação em Finanças pela FGV em 1980. Foi diretor técnico da Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda., empresa focada no setor de obras residenciais e comercias de médio e alto padrão, de 1979 até 2002. Nessa empresa, também atuou como responsável pela área de projetos, desenvolvimento de novos produtos, produção e planejamento, dividindo a responsabilidade pela área financeira. Atualmente, ocupa os cargos de Diretor Presidente e Presidente do nosso Conselho de Administração.

Luis Terepins, membro do nosso Conselho de Administração, nascido em 9 de agosto de 1955, graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie de São Paulo em 1979 e realizou pós-graduação em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas em 1983. Foi diretor presidente do Shopping Pólo Moda, de 1997 a 2005, onde exercia as funções de Diretor Presidente. Atualmente, (i) é Conselheiro da AACD – Associação de Assistência à Criança Deficiente, associação focada em reabilitação, na qual desempenha as funções de reabilitação das crianças deficientes; (ii) é diretor presidente da Têxtil Matec Ltda., empresa que exerce a atividade de tecidos industriais e couro sintético, desempenhando as funções de diretor presidente; e (iii) e membro do nosso Conselho de Administração.

Rubens Antonio Tiburski, membro do nosso Conselho de Administração, nascido em 9 de dezembro de 1958, possui mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro. Desde 1999, atua como Diretor da Spinnaker Capital – Consultoria em Gestão de Recursos Ltda. e de outras empresas do grupo, sendo o diretor responsável pelas áreas administrativas e de controladoria para a América Latina. A Spinnaker Capital – Consultoria em Gestão de Recursos Ltda. atua na prestação de serviços de assessoria e consultoria financeira e empresarial de carteiras de títulos e valores mobiliários. Foi diretor do Credit Agricole Indosuez DTVM de 1993 até 1999, desempenhando as funções administrativas e de controladoria, e trabalhou durante 17 anos no Banco Citibank S.A. e em outras instituições financeiras, atuando sempre nas áreas administrativas e de controladoria.

Cláudio Kier Citrin, nosso Vice-Presidente do Conselho de Administração, nascido em 4 de abril de 1962, graduou-se em engenharia química em 1983 na Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS. Possui 26 anos de experiência em finanças corporativas, tendo sido diretor do BankBoston, responsável pela área de corporate finance no Brasil e co-responsável pela área de investment banking na América Latina. Trabalhou ainda no Chase, Citibank e Bankers Trust, desempenhando as funções de corporate finance, corporate banking e trade finance. Desde 2001 é diretor do Spinnaker Capital – Consultoria em Gestão de Recursos Ltda. no Brasil, que atua na prestação de serviços de assessoria e consultoria financeira e empresarial de carteiras de títulos e valores mobiliários, sendo o responsável pela estruturação e administração de investimentos do Spinnaker Capital na América Latina. Atualmente também ocupa o cargo de membro do nosso Conselho de Administração.

Affonso Celso Pastore, membro do nosso Conselho de Administração, nascido em 19 de junho de 1939, graduou-se em Economia pela Faculdade de Ciências Econômicas e Administrativas da Universidade de São Paulo. Possui Doutorado em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade de São Paulo. Foi Diretor da Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo durante o ano de 1978; Professor Titular do Departamento de Economia e Administração da Universidade de São Paulo em 1979; Secretário dos Negócios da Fazenda do Estado de São Paulo de março de 1979 a março de 1983; e, de setembro de 1983 a março de 1985 foi Presidente do Banco Central do Brasil, desempenhando as funções de Presidente. Desde 1993 é Consultor Econômico e Diretor da A C Pastore & Associados, uma empresa de consultoria de macroeconomia aplicada, especializada em análise da economia brasileira e internacional. Como consultor, desempenha as funções de Economista. Ocupa, ainda, o cargo de membro do nosso Conselho de Administração.

João Cox, nosso Conselheiro Independente, nascido em 02.de maio de 1963, é presidente da empresa de telefonia Claro, o braço brasileiro da América Móvil, desde agosto de 2006. Na sua gestão, a empresa tem apresentado consistentes números que atestam a melhora no atendimento, a recuperação de mercado e de rentabilidade, os quais valeram à Claro e a Cox vários prêmios em 2007 e 2008. Formado em Economia pela Universidade Federal da Bahia, com especialização pela Université du Quebec à Montreal e pelo CPS Oxford University, Cox atua no setor de telefonia celular desde 1999. De abril daquele ano até agosto de 2004, trabalhou na Telemig Celular e na Amazônia Celular, desempenhando as funções de vice-presidente de Finanças e diretor de Relações com Investidores da Telemig Celular Participações S/A e Tele Norte Celular Participações, posições que acumulou com a presidência da Telemig Celular e da Amazônia Celular. Naquelas empresas, sua gestão assegurou uma vitoriosa reestruturação gerencial que tornou a Telemig uma das empresas de telefonia celular mais lucrativas do mundo. Atualmente, ocupa o cargo de membro do nosso Conselho de Administração.

Lars Reibel, nosso Conselheiro Independente, nascido em 31 de julho de 1971, graduou-se em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGVSP) e se especializou na mesma universidade em Marketing e Finanças. É o atual Diretor Presidente do Grupo Bentonit União, que possui empresas nos ramos de mineração, especialidades químicas e produtos de consumo para pequenos animais. Como Diretor Presidente do Grupo Bentonit União, exerce as funções de direção executiva das empresas do grupo. Atualmente, ocupa o cargo de membro do nosso Conselho de Administração.

Silvio Luiz Gava, nosso Diretor Técnico, nascido em 10 de março de 1972, graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie em 1994 e realizou pós-graduação em Gestão Empresarial pela Fundação Instituto de Administração – FIA. Entre 1998 e 2005, trabalhou na Gafisa S.A., empresa que atua na área imobiliária, exercendo a função de Gerente de Qualidade e de Gerente Geral de Obras, no cargo de Gestor. Iniciou os trabalhos conosco em 2005, atuando como nosso superintendente técnico. Hoje, ocupa o cargo de Diretor Técnico em nossa Diretoria.

João Eduardo Azevedo Silva, nosso Diretor de Incorporação, nascido em 13 de setembro de 1974, graduou-se em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP e cursou pós-graduação em Administração pela Fundação Instituto de Administração – FIA. Entre 1999 e 2003, foi coordenador de incorporações na Gafisa S.A. empresa que atua na área imobiliária. Suas funções como coordenador de incorporações compreendiam marketing e vendas. Iniciou os trabalhos conosco em 2003, exercendo o cargo de superintendente de incorporações. Hoje, ocupa o cargo de Diretor de Incorporação em nossa Diretoria.

Dany Muszkat, nosso Diretor de Relações com Investidores e Diretor Financeiro, nascido em 04 de fevereiro de 1973, graduou-se em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGVSP) e realizou pós-graduação pela Kellogg School of Management – Executive MBA. Com 13 anos de experiência do mercado imobiliário, foi nosso sócio fundador e entre 2005 e 2008 atuou no mercado imobiliário do Leste Europeu. Anteriormente trabalhou no Banco BBA, exercendo o cargo de Gerente de Contas, com as funções de gerir o relacionamento com as principais empresas clientes do Banco. Hoje, ocupa o cargo de Diretor de Relações com Investidores e Diretor Financeiro em nossa Diretoria.

Conselho Fiscal

Não temos Conselho Fiscal instalado.

b) Ocorrência de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 cinco anos: (i) qualquer condenação criminal; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não houve ocorrência de nenhum dos eventos mencionados. Os membros de nosso Conselho de Administração e de nossa Diretoria declararam que não estiveram sujeitos aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

12.9 Relações conjugais, uniões estáveis ou parentesco até o segundo grau existentes entre:

a) administradores da Companhia

O Sr. Carlos Eduardo Terepins, Presidente do Conselho de Administração e nosso Diretor Presidente é irmão do Sr. Luis Terepins, membro do nosso Conselho de Administração.

b) administradores da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia

Não há.

c) administradores da Companhia ou de suas controladas diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia

Não há.

d) administradores da Companhia e administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia.

Não há.

12.10. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores da companhia e:

a) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia

Não há.

b) controlador direto do emissor

Os nossos Conselheiros, Rubens Antônio Tiburski e Claudio Kier Citrin, são diretores da Spinnaker Capital no Brasil e são as pessoas responsáveis por orientar o voto do FIP Genoa representando os interesses dos seus cotistas nas nossas Assembléias Gerais.

c) fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras, ou controladas de alguma dessas pessoas, caso relevantes.

Não há.

12.11. Acordos (inclusive apólices de seguro) estabelecendo o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou à Companhia, de penalidades impostas por agentes estatais e acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções

Mantemos apólice de seguro de responsabilidade civil (D&O) para membros do Conselho de Administração, da Diretoria e de qualquer outro órgão estatutário, tendo por objeto o pagamento de indenização aos nossos administradores e de nossas controladas de todas as perdas incorridas por esses em decorrência de atos ou omissões culposas, que tenham sido praticados no exercício de suas funções, nos termos da referida apólice. O limite máximo de garantia da apólice vigente é de R$30 milhões.

12.12 Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Governança Corporativa

Segundo o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) equidade; (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por equidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. A *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa

Em 2000, a BM&FBOVESPA introduziu três segmentos especiais para negociação de valores mobiliários no mercado de ações, conhecidos como Níveis 1 e 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa e Novo Mercado. O objetivo foi criar um mercado secundário para valores mobiliários emitidos por companhias abertas brasileiras que sigam as melhores práticas de governança corporativa. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a cumprir boas práticas de governança corporativa e maiores exigências de divulgação de informações em relação àquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e melhoram a qualidade da informação a eles fornecida.

Adesão ao Novo Mercado

Com o propósito de manter o mais elevado padrão de governança corporativa, celebramos, em 28 de fevereiro de 2007, um contrato com a BM&FBOVESPA objetivando cumprir com os requisitos de listagem do Novo Mercado o qual entrou em vigor em 30 de março de 2007. Nossas ações passaram a ser negociadas no Novo Mercado, a partir de 02 de abril de 2007, sob o código "EVEN3". As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas práticas de governança corporativa e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a (i) emitir apenas Ações ordinárias, (ii) manter, no mínimo, 25,0% de ações do capital da companhia em circulação, (iii) detalhar e incluir informações adicionais nas informações trimestrais, informações anuais e demonstrações contábeis padronizadas (iv) disponibilizar as demonstrações contábeis anuais no idioma inglês e com base em princípios de contabilidade internacionalmente aceitos e (v) apresentar a íntegra das Informações Trimestrais – ITR, traduzidas para o idioma inglês. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contratos entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a BM&FBOVESPA, além da adaptação do estatuto social da companhia para as regras contidas no Regulamento que disciplina os requisitos para negociação das ações de nossa emissão no Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas impostas pelo Novo Mercado, as quais têm por objetivo conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos. As principais regras relativas ao Novo Mercado são sucintamente descritas a seguir, às quais a companhia aderente também está sujeita.

Primeiramente, uma companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM. Além disso, a companhia deve, entre outras condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto social às cláusulas mínimas exigidas pela BM&FBOVESPA. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em Ações e uma parcela mínima de ações, representando 25,0% do capital social, deve ser mantida em circulação pela companhia. Existe, ainda, uma vedação à emissão de partes beneficiárias (ou manutenção em circulação) pelas companhias listadas no Novo Mercado.

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por, no mínimo, cinco membros, eleitos pela assembleia geral, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, ao menos 20,0% devem ser Conselheiros Independentes. Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio deste Termo de Anuência, os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado.

Dentre outros requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destacam-se: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de aquisição de ações no mínimo pelo valor econômico sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, quando do cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado; (ii) dever de realizar ofertas de distribuição de ações sempre de modo a favorecer a dispersão acionária; (iii) extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da venda do controle da companhia; (iv) obrigações de prestação de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) dever de maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) necessária submissão da companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA para a resolução de conflitos que possam surgir entre eles, relacionados ou oriundos da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), Banco Central do Brasil e Comissão de Valores Mobiliários, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Em decorrência da edição da Resolução do CMN nº 3.456, de 1º de junho de 2007, e posteriores alterações ("Resolução CMN 3.456"), que estabeleceram novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos a negociação no segmento especial Novo Mercado ou cuja classificação de listagem seja de Nível 1 ou Nível 2 de acordo com a regulamentação emitida pela BM&FBOVESPA, podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da Resolução CMN nº 3.456, um investimento importante e atrativo para as entidades fechadas de previdência privada, que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro. Este fato poderá impulsionar o desenvolvimento do Novo Mercado, beneficiando as companhias cujos valores mobiliários são ali negociados, inclusive nós.

Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa

O "Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa", editado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa objetiva indicar os caminhos para todos os tipos de sociedade, de forma a: (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade, sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa. Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa em tal código, adotamos as seguintes:

- Emissão exclusiva de Ações ordinárias;

- Política "uma ação igual a um voto";

- Contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, que comprometam sua independência;

- Estatuto Social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembleia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

- Transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;

- Convocações de assembleia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sempre objetivando a realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;

- Fazer constar votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;

- Vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;

- Previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e nós;

- Conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras;

- Dispersão de ações (*free float*), visando a liquidez dos títulos;

- Composição do Conselho de Administração com ao menos 20% de membros independentes (ausente de vínculos conosco e com o acionista controlador);

- Previsão estatutária de vedação ao acesso de informações e de direito de voto de conselheiros em situações de conflito de interesse;

- A oferta de compra de ações que resulte em transferência de controle deve ser dirigida a todos os acionistas, que terão a opção de vender as suas ações nas mesmas condições do controlador, incluindo a participação no prêmio de controle, se houver; e

- O número de membros do Conselho de Administração varia entre cinco e nove membros.

13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

13.1. Política e prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

a) objetivos da política ou prática da remuneração

Nossa política de remuneração para nossos diretores estatutários, diretores não estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores. Referida remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e composta de um valor fixo que visa remunerar os membros da administração pelos serviços prestados. No caso dos Diretores, a existência da prática de remuneração variável permite o alinhamento dos interesses de nossos acionistas com os dos executivos da empresa. Temos um modelo de remuneração variável transparente e voltado para o alcance de resultados consistentes e nossa perenidade.

b) composição da remuneração, inclusive:

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração

Os membros independentes do Conselho de Administração fazem jus apenas a remuneração fixa de acordo com o número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

Diretoria Estatutária e Diretoria Não Estatutária

Os membros da nossa Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa (a qual inclui um salário fixo mensal e benefícios diversos, tais como seguro de vida, assistência médica e odontológica) e a uma remuneração variável (a qual inclui a participação nos nossos resultados e a remuneração com base nos planos de opção de compra de ações de nossa emissão).

A estratégia de remuneração fixa e variável a ser adotada, os modelos de Opções de Ações e as indicações de beneficiários são aprovados pelo Conselho de Administração.

Conselho Fiscal

Na data deste Formulário de Referência, não possuímos um Conselho Fiscal instalado.

Comitês

Todos os membros dos nossos Comitês são administradores ou empregados, e não recebem remuneração específica pelo fato de participarem dos Comitês.

(ii) qual a proporção de cada elemento na remuneração total;

Este subitem não se aplica aos membros do Conselho de Administração, tendo em vista que o único elemento de suas respectivas remunerações é uma remuneração fixa.

Já no caso da Diretoria, a remuneração fixa corresponde a aproximadamente 50% da remuneração total, enquanto que a remuneração variável corresponde aproximadamente aos demais 50%, incluindo a parcela relativa à remuneração baseada em ações. Esses percentuais podem variar em função de mudanças nos resultados obtidos por nós no período, dado ao componente de compartilhamento de riscos e resultados existente na remuneração variável.

(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração;

Os valores de remuneração pagos por nós aos nossos administradores são comparados periodicamente com o mercado através de pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, visando avaliar sua competitividade e efetuar eventuais ajustes.

(iv) razões que justificam a composição da remuneração.

As razões para composição da remuneração são o incentivo na melhoria da nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo.

c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração;

Mantemos uma política de remuneração baseada em metas empresariais qualitativas e quantitativas. Dessa forma, buscamos alinhar a ação de nossos colaboradores aos nossos interesses e seus acionistas. Entre as metas quantitativas, destacamos o acompanhamento do nosso resultado global pactuado mensurado pelo lucro líquido, nossos lançamentos e vendas, nossa geração de caixa operacional, despesas gerais e administrativas, assim como custos e evolução das obras. No plano qualitativo, mensuramos por meio de avaliações periódicas o clima organizacional, o desempenho individual e, para os níveis gerenciais, liderança e formação de equipe.

d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho;

A parcela variável da remuneração dos nossos administradores está vinculada ao desempenho da Companhia no período em questão. Sendo assim, os valores a serem pagos a nossos administradores à título de bônus, participação nos resultados da Companhia, ou outorga de opções de compra de nossas ações, dependem da evolução da Companhia e do alcance de metas individuais dos nossos administradores.

e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo;

O formato da remuneração acima descrito procura incentivar os colaboradores a buscar a melhor rentabilidade dos investimentos e projetos desenvolvidos pela Companhia, de tal maneira a alinhar os interesses destes com os da Companhia.

Em uma perspectiva de curto prazo, a Companhia busca obter tal alinhamento por meio de salários e pacote de benefícios compatíveis com o mercado.

Em médio prazo, visamos obter tal alinhamento por meio do pagamento de bônus e participação nos resultados da Companhia a determinados colaboradores.

Em longo prazo, buscamos reter profissionais qualificados por meio da outorga de opções de compra de nossas ações aos membros de nossa administração.

f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos; e

Não há.

g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor.

Não há.

13.2 Em relação à remuneração reconhecida resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal:

Em 2010, a remuneração global dos nossos administradores, sujeita à aprovação de nossos acionistas em Assembléia Geral, está estimada em R$18.000 mil, já incluídos benefícios de qualquer natureza e verbas de remuneração, sendo R$9.000 mil destinados às parcelas fixas e R$9.000 mil destinados às parcelas variáveis, e excluídos quaisquer ganhos, se houver, decorrentes dos nossos planos de opção de compra de ações. Ademais, os nossos acionistas controladores pagaram, no exercício de 2010, a título de prêmio, a nossos diretores a quantia total de R$3,8 milhões e 249.999 ações de nossa emissão que eram de sua titularidade. Esses valores não estão incluídos na estimativa da remuneração global que será submetida à nossa Assembleia Geral Ordinária.

O número de membros de cada órgão apresentado nas tabelas a seguir corresponde à média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.

2009	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de Membros	6,67	5,42	n/a	12,08
Remuneração Fixa Anual (em R$ mil)[1]	145	3.891	n/a	4.036
Salário / Pró-labore	145	3.595	n/a	3.740
Benefícios diretos e indiretos	n/a	296	n/a	296
Participação em Comitês	n/a	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a	n/a
Remuneração Variável (em R$ mil)	n/a	2.500	n/a	2.500
Bônus	n/a	n/a	n/a	n/a
Participação nos resultados	n/a	2.500	n/a	2.500
Participação em Reuniões	n/a	n/a	n/a	n/a
Comissões	n/a	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a	n/a
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações (em R$ mil)	n/a	715	n/a	715
Total da remuneração (em R$ mil)	**145**	**7.106**	**n/a**	**7.251**

Para não haver duplicidade, nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração está computada apenas na diretoria estatutária.

13.3 Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

2009	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de Membros	6,67	5,42	n/a	12,08
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a	n/a
Valor previsto no plano de remuneração - metas atingidas	n/a	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	0	n/a	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	12 salários	n/a	12 salários
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	12 salários	n/a	12 salários
Valor efetivamente reconhecido (em R$ mil)	n/a	2.500	n/a	2.500

Para não haver duplicidade, nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração está computada apenas na diretoria estatutária.

A remuneração variável prevista para o ano de 2010 está descrita no item 13.2.

13.4 Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente:

a) Termos e condições gerais

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13 de fevereiro de 2007 foram aprovadas pelos acionistas, as diretrizes e condições gerais para estruturação e implementação de nossos Planos de Opções de Compra de Ações, sendo que em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos nossos empregados entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de junho de 2007, foi aprovada a outorga do 1º lote de opções de compra de ações a beneficiários administradores. Este lote possui os seguintes termos e condições:

(i) Número de opções de ações aos beneficiários - 920.092 opções;

(ii) Valor da subscrição - o valor de exercício foi de R$0,01 por ação, preço a ser pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição;

(iii) Prazos e condições para exercício:

(iv) Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos beneficiários.

(v) A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de junho de 2009 foi deliberada a emissão de 230.023 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes ao primeiro lote do plano de opção de compra de ações.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2008 foi deliberada a emissão de 230.023 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes ao primeiro lote do plano de opção de compra de ações.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2009 foi deliberada a emissão de 172.517 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes ao primeiro lote do plano de opção de compra de ações.

b) Principais objetivos do plano

Nossos planos de opção de compra de ações buscam estimular os administradores a perseguir o nosso planejamento estratégico e garantir a geração de valor. Buscamos, com estes planos, alinhar as ações de curto e longo prazo dos nossos administradores ao crescimento da rentabilidade das nossas operações. Além disso, os planos de opção de compra de ações procuram auxiliar na atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

c) Forma como o plano contribui para esses objetivos

Ao possibilitar que os empregados e administradores se tornem nossos acionistas em condições potencialmente diferenciadas, esperamos que estes tenham fortes incentivos para comprometer-se efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a integrar-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos estratégicos e aos nossos planos de crescimento, assim maximizando nossos lucros.

Adicionalmente, esperamos que o modelo adotado seja eficaz como mecanismo de retenção de nossos administradores e empregados, em face, principalmente, do compartilhamento da valorização das ações de nossa emissão.

d) Como o plano se insere na política de remuneração da Companhia

Nosso plano de opção de compra de ações é parte do programa de remuneração dos administradores. Este plano contempla remuneração atrelada a ações de longo prazo, complementando os demais componentes da remuneração, cujos focos estão no curto e médio prazo.

e) Como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo

Os Planos alinham os nossos interesses aos dos nossos administradores e acionistas por meio de benefícios de acordo com o desempenho das ações de nossa emissão. Por meio dos Planos, buscamos estimular a melhoria na nossa gestão e a permanência dos nossos executivos e empregados, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo. Ademais, os Planos visam possibilitar a obtenção e a manutenção dos serviços de executivos de alto nível, oferecendo a tais executivos, como vantagem adicional, se tornarem acionistas da mesma, nos termos e condições previstos nos Planos.

f) Número máximo de ações abrangidas

Foi aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas, realizada em 13 de fevereiro de 2007, limite estatutário para outorga de planos de opções de compra de ações aos administradores de 5% do total de ações do nosso capital, já considerado o efeito da diluição decorrente do exercício de todas as opções. Na data deste formulário de referência, esta quantia corresponde a 8.889.249 ações ordinárias de nossa emissão, desconsideradas as ações referentes aos planos já outorgados.

O Plano de Opção de Ações em vigor para nossos administradores considera um máximo de 0,53% do total de ações do nosso capital social computando-se nesse cálculo todas as opções já outorgadas, exercidas ou não, exceto aquelas que tenham sido extintas e não exercidas, contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do Plano esteja sempre dentro do limite do nosso capital autorizado.

g) Número máximo de opções a serem outorgadas

Cada opção assegura ao beneficiário o direito de adquirir uma ação ordinária de nossa emissão. Sendo assim, a quantidade de opções outorgadas está atrelada ao limite de diluição descrito no item "f" acima. Na presente data, esta quantia corresponde a 7.110.367 opções.

h) Condições de aquisição de ações

As opções outorgadas nos termos do primeiro plano de opções de compra de ações a beneficiários administradores poderão ser exercidas, total ou parcialmente, desde que observados os prazos de carência indicados na tabela abaixo:

Prazo de carência (a partir da outorga das opções)	Percentual de ações passíveis de serem adquiridas mediante o exercício das opções
No ato	Até 25%
1º de Abril de 2008	Até 50%
1º de Abril de 2009	Até 75%
1º de Abril de 2010	Até 100%

Os lotes anuais poderão ser exercidos sempre nas datas referidas acima ou até 180 dias contados a partir da mesma.

O Beneficiário do Primeiro Plano que desejar exercer a sua opção de compra de ações deverá nos comunicar, por escrito, a sua intenção de fazê-lo e indicar a quantidade das ações que deseja adquirir, nos termos do modelo de declaração específica.

i) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O preço de exercício de R$0,01 foi definido como parte da política de incentivo e retenção dos nossos administradores, buscando ampliar os benefícios do plano de opções aos nossos administradores através da concessão de um plano com baixo valor de exercício. O preço fixado visava garantir uma maior velocidade na concessão deste benefício, vinculando apenas os administradores que auxiliaram no processo de crescimento da empresa e que culminou em sua abertura de capital no ano de 2007.

j) Critérios para fixação do prazo de exercício

O prazo de exercício foi fixado para contemplar o incentivo e retenção dos administradores no longo prazo. Ao mesmo tempo, buscou-se refletir no plano a performance de curto e médio prazo dos nossos administradores por meio dos vencimentos intermediários anuais.

k) Forma de liquidação

Em geral, as ações correspondentes às opções exercidas pelos beneficiários são emitidas e o aumento de capital correspondente, sempre no limite do capital autorizado, é homologado pelo nosso conselho de administração.

Nos programas aprovados até a presente data, a regra é que o preço de exercício seja pago à vista, no ato da subscrição ou compra das ações correspondentes.

l) Restrições à transferência das ações

Não há.

m) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

Não há.

n) Efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

No caso de rescisão do contrato de trabalho com justa causa ou pedido de demissão, as opções cujos prazos de exercício ainda não começaram extinguir-se-ão na data do desligamento do administrador. Na hipótese de rescisão do contrato de trabalho sem justa causa, por nossa iniciativa, o administrador terá direito a exercer as opções de compra de ações do cujos prazos para exercício já se iniciaram e independentemente dos períodos de carência definidos no plano, no prazo máximo de 30 dias.

13.5 Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social:

	Quantidade de Ações de Emissão da Companhia	
Acionista	**Quantidade Total de Ações (em milhares)**	**%**
Controlador	98.435	55,07
Conselho de Administração(*)	0,004	0
Diretoria(**)	2.649	1,48
Total	**101.084**	**56,56**
Ações em Circulação	77.646	43,44
Total	**178.730**	**100**

(*) Excluída a participação daqueles que ocupam posição de controle.
(**) Excluída a participação daqueles que também ocupam cargo no Conselho de Administração.

Os membros do nosso Conselho de Administração e de nossa Diretoria não possuem ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, ou outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos por nossos controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum.

13.6 Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

Para o exercício de 2010 não há até esta data a previsão de alteração nos planos previamente concedidos. Não houve até a data deste formulário de referência nenhum exercício adicional aos reportados abaixo nos planos de opção de ações.

Exercício Social de 2009	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária(1)**
		Plano Original Ajustado após Saída de Diretor
b) Número de Membros	6,67	2
c) Em relação a cada outorga de opções de compra de ações		
Data de outorga	n/a	29 de junho de 2007
Quantidade de opções outorgadas	n/a	690.068
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	n/a	25% no ato e 25% a cada ano no dia 01 de abril
Prazo máximo para exercício das opções	n/a	não há
Prazo de restrição à transferência das ações	n/a	não há
Preço médio ponderando de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções		
- em aberto no início do exercício	n/a	0,01
- perdidas durante o exercício social	n/a	n/a
- exercidas durante o exercício social	n/a	0,01
- expiradas durante o exercício social	n/a	n/a
d) Valor justo das opções na data de outorga	n/a	17,2
e) Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas	n/a	0,39%

(1) Informações relativas apenas à diretoria estatutária da Companhia

13.7 Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social:

Exercício Social de 2009	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária[1]
b) Número de Membros	6,67	4
c) Opções ainda não exercíveis		
i) quantidade	n/a	172.517
ii) data em que se tornarão exercíveis	n/a	01 de abril de 2010
iii) prazo máximo para exercício das opções	n/a	não há
iv) prazo de restrição à transferência das ações	n/a	não há
v) preço médio ponderado de exercício	n/a	0,01
vi) valor justo das opções no último dia do exercício social	n/a	8,53
d) Opções exercíveis		
i) quantidade	n/a	0
ii) prazo máximo para exercício das opões	n/a	n/a
iii) prazo de restrição à transferência das ações	n/a	n/a
iv) preço médio ponderado de exercício	n/a	n/a
v) valor justo das opções no último dia do exercício social	n/a	n/a

(1) Informações relativas apenas à diretoria estatutária da Companhia.

13.8 Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais: (a) órgão; (b) número de membros; (c) em relação as opções exercidas: (i) número de ações; (ii) preço médio ponderado de exercício; e (iii) valor total da diferença entre o valor de exercício e o valor de mercado das ações relativas às opções exercidas; (d) em relação às ações entregues informar: (I) número de ações; (II) preço médio ponderado de aquisição; e (III) valor total da diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado das ações adquiridas.

Exercício Social	Conselho de Administração 2009	Diretoria Estatutária[1] 2009
Número de Membros	6,67	2
Em relação às opções exercidas	n/a	–
número de ações	n/a	172.517
preço médio ponderado de exercício	n/a	R$0,01
valor total da diferença entre o valor de mercado das ações relativas às opções exercidas	n/a	R$568 mil
Em relação às ações entregues informar		
número de ações	n/a	n/a
preço médio ponderado de aquisição	n/a	n/a
valor total da diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado das ações adquiridas	n/a	n/a

(1) Informações relativas apenas à diretoria estatutária da Companhia.

13.9 Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções), indicando:

(a) modelo de precificação;

O valor de mercado das opções concedidas é estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. No caso das opções do segundo lote (empregados), a estimativa foi realizada na data da concessão, estando refletido em rubrica específica do patrimônio líquido e, no caso das opções do primeiro lote (administradores), em virtude dos mesmos possuírem a escolha de recebimento do montante equivalente em dinheiro, a estimativa é atualizada por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras, estando refletido em rubrica específica do passivo. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

(b) dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco;

Vide item 13.9(a).

(c) método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados do exercício antecipado;

Vide item 13.9(a).

(d) forma de determinação da volatilidade esperada; (e) se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo.

Vide item 13.9(a).

13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, incluir as seguintes informações:

(a) órgão;

Não há planos de previdência concedidos aos membros do nosso Conselho de Administração ou aos nossos diretores estatutários.

(b) número de membros;

Vide item 13.10(a).

(c) nome do plano;

Vide item 13.10(a).

(d) quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar;

Vide item 13.10(a).

(e) condições para se aposentar antecipadamente;

Vide item 13.10(a).

(f) valor atualizado das contribuições atualizadas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores;

Vide item 13.10(a).

(g) valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; e

Vide item 13.10(a).

(h) se há possibilidade de resgate antecipado e quais as condições;

Vide item 13.10(a).

13.11 Indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração e diretoria estatutária:

Diretoria Estatuária:

Ano	Número de Membros	Valor da Maior Remuneração Individual	Valor da Menor Remuneração Individual	Valor Médio de Remuneração Individual
2009.....	5,42	R$2.075 mil	R$1.148 mil	R$1.311 mil

Para não haver duplicidade, nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração está computada apenas na diretoria estatutária.

Conselho de Administração:

Ano	Número de Membros	Valor da Maior Remuneração Individual	Valor da Menor Remuneração Individual	Valor Médio de Remuneração Individual
2009.....	6,67	R$80 mil	0	R$72 mil

Para não haver duplicidade, nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração está computada apenas na diretoria estatutária.

Apenas dois membros do nosso Conselho de Administração receberam remuneração em 2009.

13.12 Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia):

Não há.

13.13 Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto:

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
2009.....	0%	29,2%	0%

Para não haver duplicidade, nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração está computada apenas na diretoria estatutária.

13.14 Valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados:

Não há.

13.15 Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal da Companhia, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:

Não há.

13.16 Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Não há outras informações relevantes sobre este item 13.

14. RECURSOS HUMANOS

14.1 a) Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica):

Empregamos, diretamente, apenas uma pequena parte da mão-de-obra necessária nas nossas construções. Os nossos empregados gerenciam e supervisionam a construção, enquanto subempreiteiras executam as atividades intensivas de mão-de-obra. Em 31 de dezembro de 2009, existiam aproximadamente 5.817 empregados de subempreiteiras trabalhando em nossas obras.

Seguem abaixo tabelas contendo nosso quadro de empregados nos períodos indicados, considerando apenas os empregados da Even Construtora e Incorporadora S.A.:

Em 31 de dezembro de 2007

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados	Total da Localização Geográfica
São Paulo	Administração	128	397
	Operações	263	
	Diretoria	6	
Rio de Janeiro	Administração	6	27
	Operações	21	
Minas Gerais	Administração	2	3
	Operações	1	
Total	**Administração**	**136**	
	Operações	**285**	**427**
	Diretoria	**6**	

Em 31 de dezembro de 2008

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados	Total da Localização Geográfica
São Paulo	Administração	126	
	Operações	408	541
	Diretoria	7	
Rio de Janeiro	Administração	11	46
	Operações	35	
Minas Gerais	Administração	8	34
	Operações	26	
Total	**Administração**	**145**	
	Operações	**469**	**621**
	Diretoria	**7**	

Em 31 de dezembro de 2009

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados	Total da Localização Geográfica
São Paulo	Administração	146	
	Operações	454	604
	Diretoria	4	
Rio de Janeiro	Administração	10	49
	Operações	39	
Minas Gerais	Administração	7	54
	Operações	47	
Total	**Administração**	**163**	
	Operações	**540**	**707**
	Diretoria	**4**	

Em março de 2010

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados	Total da Localização Geográfica
São Paulo	Administração	170	
	Operações	501	675
	Diretoria	4	
Rio de Janeiro	Administração	12	55
	Operações	43	
Minas Gerais	Administração	7	57
	Operações	50	
Total	**Administração**	**189**	
	Operações	**594**	**787**
	Diretoria	**4**	

b) número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Nossos quadros de terceirizados nos períodos indicados eram compostos conforme apresentado nas tabelas abaixo:

Em 31 de dezembro de 2007

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados
São Paulo	Operações	2.350
Rio de Janeiro	Operações	150
Minas Gerais	Operações	0
Total	**Operações**	**2.500**

Em 31 de dezembro de 2008

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados
São Paulo	Operações	3.306
Rio de Janeiro	Operações	247
Minas Gerais	Operações	198
Total	**Operações**	**3.751**

Em 31 de dezembro de 2009

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados
São Paulo	Operações	4.856
Rio de Janeiro	Operações	418
Minas Gerais	Operações	543
Total	**Operações**	**5.817**

Em março de 2010

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Empregados
São Paulo	Operações	5.027
Rio de Janeiro	Operações	243
Minas Gerais	Operações	565
Total	**Operações**	**5.835**

c) índice de rotatividade

Para os anos de 2007, 2008 e 2009, o nosso índice de rotatividade (desligamentos voluntários) considerando apenas os empregados da Even Construtora e Incorporadora S.A. era de aproximadamente 12%, 12% e 11%, respectivamente.

d) exposição da Companhia a passivos e contingências trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2009, 2008 e 2007, éramos parte em diversos processos trabalhistas nos valores de aproximadamente R$9.461 mil, R$4.963 mil e R$1.948 mil, divididos da seguinte forma:

	Em 31 de dezembro de		
Probabilidade de perda	**2009**	**2008**	**2007**
		(R$ mil)	
Possível	9.314	3.361	1.307
Remota	147	1.602	641
Total	**9.462**	**4.963**	**1.948**

Tendo em vista que, de acordo com a opinião de nossos advogados externos, não possuímos processos considerados como de perda provável, não foi constituída provisão em referidas datas.

Para informações adicionais sobre nossas contingências trabalhistas atuais, vide item 4.6 acima.

14.2 Alterações relevantes ocorridas com relação aos números divulgados no item 14.1 acima:

O nosso crescimento acelerado, principalmente nas atividades de incorporação, construção e vendas no triênio 2007 – 2009, produziu aumento significativo no número de empregados e terceirizados.

14.3 Políticas de remuneração dos empregados da Companhia, informando:

a) política de salários e remuneração variável

Temos por política de remuneração praticar salários e remuneração variável de curto-prazo em linha com o praticado no mercado.

Os salários dos nossos empregados são corrigidos anualmente por meio de convenções coletivas do trabalho, as quais são de forma geral baseados nos índices de inflação. Além disso, concedemos aumentos salariais a empregados de acordo com seu desempenho, potencial e engajamento.

Com relação à remuneração variável de curto-prazo, possuímos planos de participação nos lucros e resultados, homologados em sindicato anualmente, que constituem um instrumento incentivador do bom desempenho, uma vez que visam premiar os empregados que atingirem as metas individuais previamente estabelecidas. O valor da remuneração variável de curto prazo dos nossos empregados é condicionado ao alcance de um resultado mínimo de Lucro Líquido e calculado em função do alcance das metas das áreas em que os empregados atuam e da avaliação do desempenho individual, baseada em competências esperadas, dos nossos empregados. A remuneração variável de curto-prazo é distribuída anualmente, após o final de cada exercício social. São considerados para participação no programa os empregados admitidos até o oitavo mês do referido exercício social.

Além disso, oferecemos plano de remuneração baseado em ações aos seus principais executivos conforme descrito no item 13.4.

b) política de benefícios

Nossos empregados são elegíveis a benefícios diversos de acordo com o cargo e de acordo com as convenções coletivas ou por nossa liberalidade. Tais benefícios são disponibilizados aos nossos empregados a partir do momento de sua admissão, sem qualquer distinção em decorrência do tempo de serviço.

Oferecemos a nossos empregados os seguintes benefícios: (i) seguro de vida – para todos os empregados, com valores diferenciados de cobertura, de acordo com a faixa salarial do cargo; (ii) assistência médica e odontológica – para todos os empregados com co-participação equivalente à faixa salarial do cargo, com planos de cobertura diferenciados de acordo com o nível hierárquico; (iii) vale refeição – com valor igual para todos os empregados; (iv) vale transporte – para todos os empregados conforme legislação; (v) empréstimo consignado – para todos os empregados com limite de dois salários; (vi) estacionamento – conferido a alguns de nossos colaboradores, de acordo com nível hierárquico; (vii) academia – conferido a alguns de nossos colaboradores, de acordo com nível hierárquico; (viii) previdência privada – para todos os empregados, com contribuições diferenciadas, de acordo com nível hierárquico.

c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:

Mantemos plano de opções aos empregados não administradores conforme outorga de opções aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de junho de 2007. Esse plano possui as mesmas condições e características do Plano de Opções citado no item 13.4(a).

Mantemos ainda plano de opções aos empregados não-administradores limitado a 0,43% do número total de ações de nossa emissão, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados em 14 de setembro de 2007 e arquivados na nossa sede. O valor de exercício do referido plano será de R$15,11 por ação, corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios, com carências contadas a partir de 14 de setembro de 2007, conforme abaixo: (a) um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações; (b) dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações; e (c) até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações. Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender a este lote.

14.4 Relações entre a Companhia e sindicatos:

A maioria dos nossos empregados em São Paulo é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores na Indústria da Construção Civil de São Paulo ("Sintracon-SP"). Em regra, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo ("SindusCon-SP") negocia anualmente com o Sintracon-SP as convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos nossos empregados, sendo que a convenção de trabalho mais recente foi celebrada em 28 de abril de 2009, vigente no período de 1º de maio de 2009 a 30 de abril de 2011.

A maioria dos nossos empregados no Rio de Janeiro é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Ladrilhos Hidráulicos e Produtos de Cimento, de Mármores e Granitos e da Construção de Estradas, Pavimentação e Obras de Terraplanagem em Geral e Montagem Industrial do Município do Rio de Janeiro ("SINTRACONST - RIO"). Em regra o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro ("SINDUSCON - RIO") negocia anualmente com o Sintraconst-Rio as convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos nossos empregados, sendo que a convenção de trabalho mais recente foi celebrada em 06 de maio de 2009, vigente no período de 01 de março de 2009 a 28 de fevereiro de 2010.

A maioria dos nossos empregados em Belo Horizonte é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção de Belo Horizonte. Em regra o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção de Belo Horizonte negocia anualmente com o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais as convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos nossos empregados, sendo que a convenção de trabalho mais recente foi celebrada em 23 de dezembro de 2009, vigente no período de 01 de novembro de 2009 a 31 de outubro de 2010.

A maioria dos nossos empregados em Nova Lima é filiada à Federação dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário do Estado de Minas Gerais. Em regra a Federação dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário do Estado de Minas Gerais negocia anualmente com o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais as convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos nossos empregados, sendo que a convenção de trabalho mais recente foi celebrada em 25 de janeiro de 2010, vigente no período de 01 de novembro de 2009 a 31 de outubro de 2010.

Acreditamos que temos um bom relacionamento com os nossos empregados e sindicatos. Nos últimos anos, não tivemos nenhuma paralisação de trabalho.

15. CONTROLE

15.1 Acionista ou grupo de acionistas controladores:

Abaixo segue tabela com a composição atual dos nossos acionistas controladores.

a) Acionista	b) Nacionalidade	c) CNPJ/CPF	d) Quantidade de ações		e) % detido em relação à respectiva espécie de ações		f) % detido em relação ao capital social	g) Participante do acordo de acionistas	i) Data da Última alteração
			Ordinárias	Preferenciais	Ordinárias	Preferenciais			
Carlos Eduardo Terepins	brasileiro	771.861.508-10	19.310.347	não aplicável	10,80	não aplicável	10,80	sim	27/01/2010
Luis Terepins	brasileiro	913.274.318-15	10.573.437	não aplicável	5,92	não aplicável	5,92	sim	17/02/2010
FIP Genoa.....	brasileira	08.642.526/0001-87	67.897.813	não aplicável	37,99	não aplicável	37,99	sim	03/02/2010

h) Informações das pessoas naturais que controlam as pessoas jurídicas controladoras da Companhia

FIP Genoa

O FIP Genoa é um fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM 391/03, e devidamente registrado na CVM. O FIP Genoa é administrado pelo Banco Santander (Brasil) SA.

O FIP Genoa tem como únicos quotistas a (i) Yorkley Investment S/A, (ii) West Kilbride S/A e (iii) Urigill Corporation S/A, todas sociedades constituídas e existentes no Uruguai, titulares, respectivamente, de 30%, 30,1% e 39,9% das quotas emitidas pelo FIP (todas, em conjunto, as "Investidoras").

Cada uma das Investidoras é controlada por um único acionista, titular de 100% das ações de sua emissão, conforme segue: (i) Spinnaker Global Emerging Markets Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da Urigill Corporation S/A; (ii) Spinnaker Global Strategic Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da West Kilbride S/A; e (iii) Spinnaker Global Opportunity Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da Yorkley Investment S/A (todos, em conjunto, os "Fundos de Investimento").

Cada um dos Fundos de Investimento é uma comunhão de recursos provenientes de mais de 100 investidores (mais de 450 investidores quando computados os 3 fundos em conjunto) localizados nos mais diversos países, compreendendo instituições financeiras, seguradoras, fundações, fundos de investimento, fundos de pensão e outros investidores institucionais. Computando-se as cotas detidas por cada um destes investidores individualmente em 31.01.2010, nenhum investidor tem participação (indireta) maior do que 2.5% no nosso capital. Os Fundos de Investimento são fundos abertos e, portanto, estão sujeitos a resgates e emitem novas quotas a todo momento. Em consequência, a posição dos quotistas nos fundos pode mudar significativamente com o tempo.

Os quotistas dos Fundos de Investimento são investidores passivos, que não possuem poderes de gestão ou qualquer tipo de influência sobre a administração dos recursos do fundo. Todas as decisões de investimento realizadas pelos Fundos de Investimento cabem única e exclusivamente ao seu gestor, que detém os mais amplos poderes para, discricionariamente, nos interesses de seus investidores, comprar ou vender os títulos e ativos que compõem sua carteira de investimentos.

Os Fundos de Investimento são administrados pelo Spinnaker Capital Group, com escritório em 6 Grosvenor Street, Londres, Inglaterra, W1K 4DJ, que por sua vez controla a Spinnaker Capital Consultoria em Gestão de Recursos Ltda., representante do Spinnaker Capital Group no Brasil, sediada na Alameda Santos, 1940, 14º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. As pessoas responsáveis por orientar o voto do FIP Genoa representando os interesses dos seus cotistas nas nossas Assembleias Gerais são os srs. Claudio Citrin e Rubens Tiburski, os quais também são membros do nosso Conselho de Administração. Os srs. Alexis Habib, Bradley Wickens, Claude Marion, Jorge Rosas (todos residentes em Londres), e Marcos Lederman (residente em São Paulo) controlam direta ou indiretamente o Spinnaker Capital Group.

Carlos Eduardo Terepins

Carlos Eduardo Terepins, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade R.G. nº. 3.533.312-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 771.861.508-10, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Funchal, 418, 29º andar, Conjunto 2901, CEP 04551-060.

Luis Terepins

Luis Terepins, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade R.G. nº. 3.533.242-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 913.274.318-15, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Funchal, 418, 29º andar, Conjunto 2901, CEP 04551-060.

15.2 Informações sobre os acionistas ou grupos de acionistas que agem em conjunto ou que representam o mesmo interesse com participação igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de ações e que não estejam listados no item 15.1, indicando; (a) nome; (b) nacionalidade; (c) CPF/CNPJ; (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (e) percentual detido em relação a respectiva classe ou espécie e em relação ao total do capital social; (f) se participa de acordo de acionistas; e (g) data da última alteração:

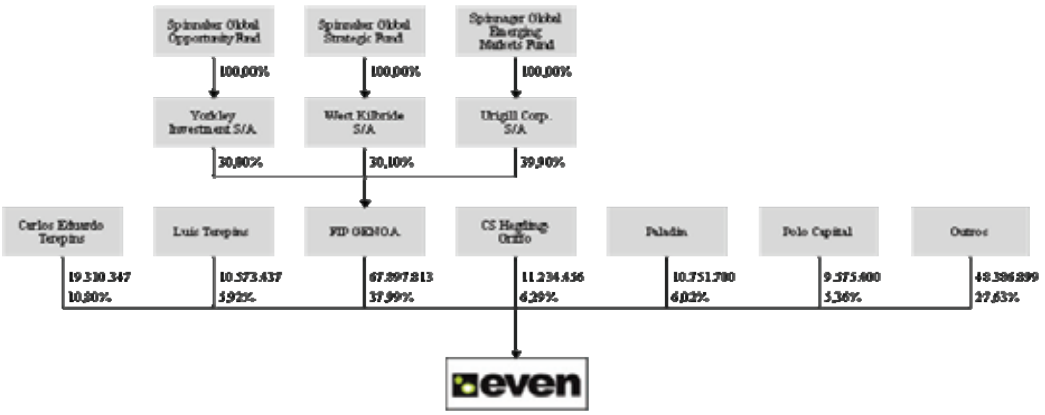
Acionista	Nacionalidade	CPF/CNPJ	Quantidade de ações detidas	Percentual detido	Acordo de Acionistas	Data da última alteração
Credit Suisse Hedging Griffo.....	Brasileira	n/a	11.234.456	6,2858	Não	30/10/2009
Paladin Latam III Investors (Brazil), LLC.....	Americana	10.394.501/00 01-53	10.751.700	6,0156	Não	15/01/2010
Polo Capital	Brasileira	n/a	9.575.400	5,3575	Não	26/02/2010

Posição atualizada em 01/03/2010.

15.3 Distribuição do capital, conforme apurado na última Assembleia geral de acionistas:

Descrição	Composição com base na Assembleia Geral Extraordinária de 09/02/2010
a) Número de acionistas pessoas físicas.....	2.206
b) Número de acionistas pessoas jurídicas	137
c) Número de investidores institucionais.....	109
d) Número de ações em circulação, por classe espécie	77.899.973 ON

15.4 Organograma dos acionistas da Companhia, identificando todos os controladores diretos e indiretos bem como os acionistas com participação igual ou superior a 5% de uma classe ou espécie de ações desde que compatível com as informações apresentadas nos itens 15.1. e 15.2. (apresentação facultativa):



15.5 Informações sobre acordos de acionistas regulando o exercício do direito de voto ou a transferência de ações da Companhia, arquivados na sede da Companhia e dos quais o controlador seja parte:

ACORDO DE ACIONISTAS

Partes	FIP Genoa, Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins ("Acionistas Signatários"); e nós, como intervenientes anuentes.
Data de Celebração	07/07/2009.
Prazo de Vigência	O Acordo permanecerá em vigor pelo prazo de 10 anos a contar de 30 de março de 2007.
Exercício de Voto e Poder de Controle Restrição ou Vinculação ao Direito de Voto dos membros do Conselho de Administração	O Acordo de Acionistas vincula, abrange e é aplicado a todas as ações representativas do capital social da Companhia, detidas atualmente ou que venham a ser detidas no futuro pelos Acionistas Signatários, inclusive, mas sem limitação, mediante subscrição, aquisição, bonificação, desdobramento ou grupamento. O Acordo de Acionistas prevê que os Acionistas, Controladores bem como os membros do nosso Conselho de Administração indicados pelos Acionistas Signatários (os "Conselheiros Vinculados"), devem exercer seus direitos de voto nas Assembleias Gerais ou nas Reuniões do Conselho de Administração da Companhia de acordo com a Orientação de Voto e de forma a (i) buscar a adoção das práticas de Governança Corporativa previstas no Regulamento do Novo Mercado; (ii) maximizar o valor da Companhia e de suas Controladas ao longo do tempo, de acordo com os princípios de seu plano de negócios; e (iii) observar, em eventuais negócios entre a Companhia e/ou suas Controladas com seus acionistas, Controladas e coligadas, condições equitativas e de mercado. O Acordo de Acionistas determina a obrigatoriedade de os Acionistas Signatários reunirem-se em Reunião Prévia até o segundo dia útil anterior a realização de qualquer Assembleia Geral de Acionistas ou Reunião do nosso Conselho de Administração para apreciar, discutir e deliberar sobre a matéria objeto da ordem do dia da respectiva Assembleia Geral ou da Reunião do Conselho ("Reunião Prévia"). Das deliberações tomadas em Reunião Prévia será extraída a Orientação de Voto, de acordo com a qual os Acionistas Signatários e Conselheiros Vinculados deverão votar nas Assembleias Gerais e Reuniões do nosso Conselho de Administração.

	Em regra, a Orientação de Voto será determinada pelo voto favorável dos Acionistas Signatários que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Companhia, excluídas as participações dos acionistas que não fazem parte do Acordo. Caso qualquer um dos Acionistas ou qualquer um dos Conselheiros Vinculados vote, em qualquer Assembleia Geral ou Reunião do Conselho da Companhia, conforme o caso, em desacordo com a Orientação de Voto, o Presidente da Assembleia Geral ou da Reunião do Conselho, conforme o caso, não computará referido voto proferido em desacordo com a Orientação de Voto. Com exceção dos Conselheiros Independentes, cujos votos não estão vinculados às disposições do Acordo de Acionistas, todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, incluindo seu Presidente, serão eleitos segundo Orientação de Voto dos Acionistas.
Indicação de Administradores	(i) FIP Genoa deve indicar 2 membros do Conselho de Administração; (ii) Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins devem, em conjunto, indicar 2 membros do Conselho de Administração; e (iii) FIP Genoa, Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins, em conjunto, devem indicar 1 membro do Conselho de Administração. Os outros 2 membros são os Conselheiros Independentes.
Transferência de Ações e Direito de Preferência	Conforme disposto no Acordo de Acionistas, é vedado aos Acionistas vender, ceder, transferir, gravar e/ou alienar, a qualquer título ou por quaisquer meios, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, suas ações, sem observar as disposições do Acordo de Acionistas. Qualquer transferência ou cessão de ações, ou direito de preferência para a subscrição de ações, ou títulos conversíveis em ações feita por um Acionista a um terceiro somente serão válidas se o referido terceiro concordar plena e irrestritamente, por escrito, em aderir ao Acordo de Acionistas. Caso qualquer dos Acionistas Signatários queira dispor de suas ações, no todo ou em parte, a terceiros ou a qualquer outro Acionista Controlador, deverá, primeiro, ofertá-las a todos os demais Acionistas Signatários, que terão o direito de preferência para adquiri-las nos mesmos termos e condições da oferta feita, observada a ordem de preferência, os prazos e mecanismos estabelecidos no Acordo de Acionistas.

Direito de Venda Conjunta	Caso qualquer dos Acionistas Signatários não tenha exercido seu direito de preferência, é assegurado a estes o direito de incluir na venda das ações ofertadas para o potencial comprador, pelo mesmo preço e condições, qualquer número de ações de sua propriedade. O direito de venda conjunta deverá ser exercido por meio de notificação por escrito ao acionista ofertante, no prazo de 5 dias, contados do término do prazo para o exercício do direito de preferência.
Direito de Exigir a Venda	Caso um acionista ofertado não tenha exercido seu direito de preferência e o direito de venda conjunta que tenha direito e o FIP Genoa desejar alienar 100% de suas ações, o FIP Genoa terá direito de requerer a alienação a qualquer terceiro interessado da totalidade das ações detidas pelos demais Acionistas Signatários, desde que observadas as condições de fixação de preço das ações e procedimento a ser adotado conforme previsto no Acordo de Acionistas.
Oferta Pública	Antes da realização de qualquer oferta pública de nossas ações, os Acionistas Signatários deverão determinar o número de ações a serem incluídas na parcela primária que serão ofertadas por meio da oferta pública. Observado o previsto no Acordo de Acionistas, uma vez determinado o número total de ações que serão ofertadas em uma oferta pública, o FIP Genoa poderá determinar, observado o número de ações que será incluído na parcela primária da oferta pública, o número de ações de sua titularidade que serão incluídas na oferta pública. As demais ações, necessárias para completar o número de ações que será incluído na oferta pública, serão ofertadas pelos demais Acionistas Signatários. Caso Carlos e/ou Luis deixe de tomar qualquer medida ou ainda deixe de praticar qualquer ato para permitir a realização da oferta pública, então Carlos e Luis se obrigam a adquirir a totalidade das ações então detidas pelo Investidor, de acordo com as condições previstas no Acordo de Acionistas (a "Opção de Venda").
Vinculação ao Acordo de Acionistas	Caso qualquer dos Acionistas Signatários passe a deter menos de 5% das ações representativas do nosso capital social e votante, as ações remanescentes de titularidade desse Acionista Controlador deixarão de estar vinculadas ao Acordo de Acionistas, e tal Acionista Controlador deixará de ter quaisquer direitos ou obrigações decorrentes da relação mantida no âmbito do Acordo de Acionistas, com exceção das obrigações de não-concorrência e exclusividade que permanecerão em pleno vigor.

Oferta Pública Secundária	Os Acionistas Signatários acordam que caso seja realizada uma oferta pública secundária, uma oferta privada ou qualquer outra oferta ou esforço de venda organizada de suas ações, cada um dos Acionistas Signatários poderá exigir que sejam alienadas no âmbito de tal oferta secundária, a quantidade de ações proporcional ao que cada um deles detiver no nosso capital social à época de realização de tal oferta secundária.

15.6 Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia:

Em 13 de julho de 2009 a Kary Empreendimentos e Participações S.A. ("Kary") alienou 7,6780% das ações de nosso capital social em favor de seus acionistas controladores. Em 04 de Setembro de 2009, os acionistas controladores da Kary, que eram signatários do acordo de acionistas alienaram 7,1789% de nossas ações em favor de terceiros. Os terceiros que adquiriram as ações alienadas pelos acionistas controladores da Kary não passaram a fazer parte do nosso grupo de controle.

15.7 Outras informações que a Companhia julgue relevantes

Todas as informações relevantes deste tópico foram apresentadas nos itens acima.

16 TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

16.1 Regras, políticas e práticas da Companhia quanto à realização de transações com partes relacionadas (conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto):

Realizamos diversas operações como desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com partes relacionadas durante o curso normal de nossas atividades, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. São consideradas partes relacionadas aquelas partes sobre controle comum com nós ou partes em relação às quais possamos exercer influência significativa. As operações de desenvolvimento imobiliários englobam contratos de construção de empreendimentos imobiliários, gestão de recebíveis e gestão imobiliária, visando regulação dos aspectos financeiros relativos à parceiros, os quais estão sujeitos a encargos financeiros e remuneração pela cobrança de taxa de administração.

Em linhas gerais, todos os termos e condições de contratos que celebramos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases de mercado, refletindo o cenário que seria verificado caso a contratação tivesse ocorrido com um terceiro, sem qualquer relação conosco, nossos sócios ou administradores.

Assim, negociamos individualmente os contratos a serem celebrados com partes relacionadas, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, bem como diante das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores e atendimento de padrões de qualidade, dentre outros.

Utilizamos o método de consolidação integral nas sociedades em que detêm o controle (evidenciando os direitos de terceiros, designados para este efeito na rubrica "participação de minoritários", quando aplicável) e proporcional nas sociedades em que o controle é compartilhado para consolidar os resultados de suas subsidiárias de cujo capital participem terceiros.

16.2 Em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas nos 3 últimos exercícios sociais ou estejam em vigor no exercício social corrente:

Partes	Relação das partes com o emissor	Data da transação	Objeto do contrato	Montante envolvido no negócio	Saldo existente em 31.12.2007 (em R$ mil)	Saldo existente em 31.12.2008 (em R$ mil)	Saldo existente em 31.12.2009 (em R$ mil)	Garantias e seguros relacionados	Duração	Condições de rescisão ou extinção	Quando tal relação for um empréstimo ou outro tipo de dívida	Natureza e razões para a operação	Taxa de juros cobrada
Duo Alto de Pinheiros	Parceiro no empreendimento	1/11/2005	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	25% dos custos/ receitas do empreendimento	2.760	3.857	7.965	n.a	Término do empreendimento imobiliário	Descumprimento das cláusulas contratuais e desistência da incorporação em 180 dias do lançamento do empreendimento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Particolare	Parceiro no empreendimento	29/5/2006	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	15% dos custos/ receitas do empreendimento	2.601	3.129	1.187	Retenção de recebíveis com adicional de multa e juros de 10% sobre o valor em atraso	Término do empreendimento imobiliário	Desistência da incorporação em 180 dias do registro da incorporação. Rescisão no caso de liquidação, concordata e falência das partes.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Reserva Granja Julieta	Parceiro no empreendimento	28/5/2004	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	15% dos custos/ receitas do empreendimento	1.385	2.644	3.862	Recebíveis do empreendimento	Término do empreendimento imobiliário	Rescisão no caso de liquidação, concordata e falência das partes.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Brisa Empreendimentos Ltda.	Parceiro em sociedades de propósito específico (lançadas e não lançadas)	29/2/2008	Instrumento de empréstimo	15% da participação societária do parceiro	–	772	784	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Pagto em 6 parcelas após término empreendimento, sendo que pagará antecipadamente na distribuição de resultados ou se aumentar sua participação societária	Rescisão pela mutuaria inadimplemento pagto de qualquer quantia devida, inadimplemento de compromisso ou falência ,acordo credores,insolvência,dissolução/ liquidação	n.a	Desenvolvimento de empreendimento específico da sociedade de propósito específico	CDI 3,5% a 4,0%
Brisa-BR Incorporações AS	Parceiro em sociedades de propósito específico (lançadas e não lançadas)	18/12/2007	Instrumento de empréstimo	15% da participação societária do parceiro	(1.500)	–	–	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Pagto em 6 parcelas após término empreendimento, sendo que pagará antecipadamente na distribuição de resultados ou se aumentar sua participação societária	Rescisão pela mutuaria inadimplemento pagto de qualquer quantia devida, inadimplemento de compromisso ou falência ,acordo credores,insolvência,dissolução/liquidação	n.a	Desenvolvimento de empreendimento específico da sociedade de propósito específico	CDI 3,5% a 4,0%
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda	Parceiro no empreendimento	01/03/2007	Construção Imobiliária	% do custo de obra	–	26	–	n.a	n.a	Inadimplemento.	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
D.D.A. Incorporações Ltda.	Consorciada	25/09/2007	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	% dos custos/ receitas do consórcio	(1.042)	–	–	n.a	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)

Partes	Relação das partes com o emissor	Data da transação	Objeto do contrato	Montante envolvido no negócio	Saldo existente em 31.12.2007 (em R$ mil)	Saldo existente em 31.12.2008 (em R$ mil)	Saldo existente em 31.12.2009 (em R$ mil)	Garantias e seguros relacionados	Duração	Condições de rescisão ou extinção	Quando tal relação for um empréstimo ou outro tipo de dívida	Natureza e razões para a operação	Taxa de juros cobrada
Crisol Empreendimentos Ltda.....	Consorciada	25/09/2007	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	% dos custos/ receitas do consórcio	(1.730)	–	–	n.a	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.....	Consorciada	25/09/2007	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	% dos custos/ receitas do consórcio	(4.035)	–	–	n.a	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	Consorciada	29/05/2007	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	30% dos custos/ receitas do consórcio	6.068	–	–	n.a	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Arc Engenharia Ltda....	Parceiro no empreendimento	06/11/2008	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	564 mil	–	321	564	Penhor sobre os direitos, titularidade e interesses relativos à participação no consórcio	n.a	Inadimplemento.	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Parceiro no empreendimento	07/12/2007	Construção Imobiliária	% do custo de obra	282	570	71	n.a	n.a	Inadimplemento.	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
JCR Construção Civil Ltda.	Parceiro no empreendimento	27/12/2006	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	10% dos custos/ receitas do empreendimento	1.839	2.154	450	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	n.a	Inadimplemento.	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Consórcio Rossi.....	Consorciada	03/03/2008	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	50% dos custos/ receitas do consórcio	–	1.621	2.869	n.a	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Colinas do Morumbi...	Consorciada	05/06/2007	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	30% dos custos/ receitas do consórcio	–	(7.184)	(6.584)	n.a	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Consórcio Cidade Jardim	Consorciada	31/10/2008	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	% dos custos/ receitas do consórcio	–	1.880	2.658	n.a	n.a	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)
Melnick Partipações Ltda.....	parceiro, via sociedade comum Melnick Even	4/3/2008	Acordo de Investimento	18.200 mil	–	–	13.554	Penhor de todas as ações da Melnick na Melnick Even em favor da Even	4 anos, prorrogável automaticamente por iguais períodos, se não houver manifestação com 180 dias de antecedência ao final de cada período de 4 anos	Afora as condições pertinentes ao prazo do acordo, rescisão automática no caso de liquidação, recuperação judicial, falência ou insolvência de qualquer das partes.	Empréstimo de cada empreendimento e orçamento corporativo no limite do acordo de investimento	Desenvolver empreendimentos imobiliários nos Estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina	CDI 3,5% a 4,0%
Inmax Construções.....	Reconhecimento de dívida	9/2/2009	Instrumento de transação, com reconhecimento de dívida, promessa de pagto e outras avenças	2.150 mil	–	400	1.628	Fiança e nota promissória	Até 31/03/2011	Inadimplemento	hipótese de vencimento antecipado	Nova tecnologia de construção	CDI 3,5% a 4,0%
Baucis.....	Parceiro no Empreendimento	25/07/2006	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	14 mil (saldo em 31/12/2008)	6	14	6	n.a	Até a cessação da Carteira de Recebíveis	Inadimplemento	n.a	Desenvolver empreendimentos imobiliários	n.a(**)

Partes	Relação das partes com o emissor	Data da transação	Objeto do contrato	Montante envolvido no negócio	Saldo existente em 31.12.2007 (em R$ mil)	Saldo existente em 31.12.2008 (em R$ mil)	Saldo existente em 31.12.2009 (em R$ mil)	Garantias e seguros relacionados	Duração	Condições de rescisão ou extinção	Quando tal relação for um empréstimo ou outro tipo de dívida	Natureza e razões para a operação	Taxa de juros cobrada
Consórcio Roseira	Consórcio de urbanização	7/04/2008	Consórcio em loteamento	45,84% dos custos de infra–estrutura	–	3.373	3.592	Penhor de ações das sociedades de propósito específico em favor da proprietária do terreno	Término do empreendimento imobiliário	Retirada da parte que fora decretada falência, e redistribuição da participação da mesma.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	Parceiro no empreendimento	25/06/2009	Construção Imobiliária	6,292 % do custo de obra	–	166	19	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda	Parceiro no empreendimento	10/08/2005	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	Participação nos custos/receitas do empreendimento	–	(502)	–	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	CDI
City Projects Empreendimentos Ltda	Parceiro no empreendimento	05/02/2002	Construção Imobiliária	Participação nos custos/receitas dos empreendimentos	42	321	–	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	CDI
TriCity Empreendimentos e Participações Ltda	Parceiro no empreendimento	22/06/2005	Construção Imobiliária	Participação nos custos/receitas dos empreendimentos	(540)	12	–	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	CDI
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Parceiro no empreendimento	09/01/2007	Construção Imobiliária	8% do custo de obra	311	18	20	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Terra Vitris Empreendimentos Ltda.	Parceiro no empreendimento	20/10/2006	Construção Imobiliária	8% do custo de obra	104	73	73	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	Parceiro no empreendimento	09/01/2008	Construção Imobiliária	9% do custo de obra	–	–	77	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	Término do empreendimento imobiliário	Inadimplemento.	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Sociedade em Conta de Participação (SCP) – Even Construterpins	Parceiro no empreendimento		Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	64,29% dos custos/receitas do empreendimento	(322)	–	–	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	n.a	n.a	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Sociedade em Conta de Participação (SCP) – Even MDR	Parceiro no empreendimento	01/01/2007	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	66,67% dos custos/receitas do empreendimento	(789)	(774)	(720)	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	n.a	n.a	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	Parceiro no empreendimento	12/02/2008	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	Participação nos custos/receitas do empreendimento	(3.467)	(3.562)	(2.330)	Penhor de quotas da sociedade de propósito específico	n.a	n.a	n.a	Desenvolvimento de empreendimento	n.a(**)
Demais(*)	n.a	n.a	n.a	n.a	(4)	(126)	782	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a(*)

(*) Refere-se a saldos de conta corrente com parceiros nos empreendimentos conforme apresentado na nota explicativa 12 de nossas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009.

(**) Uma vez que os contratos de parceria não são contratos de empréstimo, não há juros incidentes sobre esses contratos de parcerias. Nesses casos, normalmente, dividimos os custos e receitas relativos a esses empreendimentos com base na participação de cada sócio.

As informações da tabela acima estão de acordo com o saldo consolidado apresentado nas notas explicativas 11 e 12 de nossas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009.

Entende-se como "Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários" operações que englobam contratos de construção de empreendimentos imobiliários, gestão de recebíveis e gestão imobiliária, visando regulação dos aspectos financeiros relativos a partes relacionadas, os quais estão sujeitos a encargos financeiros e remuneração pela cobrança de taxa de administração.

16.3 Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionados no item 16.2. acima ocorridas no último exercício social:

a) identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

Adotamos práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação, incluindo aquelas previstas no Regulamento do Novo Mercado. A decisão acerca de todas as operações com nossas partes relacionadas é submetida à apreciação dos nossos órgãos de administração. Havendo possibilidade de conflito de interesses entre as matérias sob análise e algum membro de nossos órgãos deliberativos, o respectivo membro deve abster-se de votar, ficando a decisão cabível aos demais membros que não possuem qualquer relação com a matéria em exame.

As decisões são pautadas nos princípios de honestidade e transparência. Para esse fim, transações com partes relacionadas, incluindo transações entre empresas do grupo, devem cumprir regras pré-estabelecidas em Código de Conduta, sendo que tais regras de conduta são adequadamente informadas ao mercado.

b) demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Sempre observamos as condições praticadas no mercado ao contratar qualquer serviço, celebrar acordo ou estabelecer relação comercial. Para tanto levamos em consideração, dentre outros, o preço, experiência, relevância no mercado e presença geográfica. Por fim, ressalvamos que as transações com partes relacionadas são todas realizadas em caráter estritamente comutativo das condições pactuadas e com pagamento compensatório adequado.

Os saldos de mútuos mantidos com parceiros estão, em geral, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de juros que variam de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

Uma vez que os contratos de parceria não são contratos de empréstimo, não há juros incidentes sobre esses contratos de parcerias. Nesses casos, normalmente, dividimos os custos e receitas relativos a esses empreendimentos com base na participação de cada sócio.

Para uma descrição detalhada sobre esses contratos, vide item 16.2 acima.

17 CAPITAL SOCIAL

17.1 Informações gerais sobre o capital social

Espécie das Ações	Quantidade de Ações	a) Capital Emitido	b) Capital Subscrito	c) Capital Integralizado	d) Prazo para integralização
			(R$)		
Ordinárias	178.730.052	178.730.052	R$757.264.085,28	R$757.264.085,28	–

Capital Autorizado				
Quantidade de ações	Valor (R$)	Data de autorização	Títulos conversíveis em ações	Condições para conversão
–	R$2.000.000.000,00	09/02/2010	–	–

17.2 Aumento de Capital Social da Companhia:

(a) data da deliberação; (b) órgão que deliberou o aumento; (c) data da emissão; (d) valor total do aumento; (e) quantidade de valores mobiliários emitidos, separados por classe e espécie; (f) preço de emissão; (f) preço de emissão; (g) forma de integralização: (i) dinheiro; (ii) se bens, descrição dos bens; (iii) se direitos, descrição dos direitos; (g) forma de integralização: (i) dinheiro; (ii) se bens, descrição dos bens; (iii) se direitos, descrição dos direitos; (h) critério utilizado para determinação do valor de emissão (art. 170, § 1º, da Lei nº 6.404, de 1976); (i) indicação se a subscrição foi particular ou pública; e (j) percentual que o aumento representa em relação ao capital social imediatamente anterior ao aumento de capital.

Em 9 de março de 2006, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Acionistas, tivemos nosso capital social aumentado em 128,54%, de R$12.128.128,00 para R$27.717.658,00, correspondente ao aumento no valor de R$15.589.530,00, mediante a emissão para subscrição particular, na mesma data, de 15.589.530 ações ordinárias, com valor nominal e preço de emissão unitário de R$1,00, fixado conforme § 1º do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, totalmente subscritas e integralizadas pela ABC T&K Participações S.A., por meio de capitalização de créditos detidos contra nós, passando o nosso capital social a ser de R$27.717.658,00 representado por 27.717.658 ações ordinárias, nominativas e com valor nominal de R$1,00 cada.

Em 17 de março de 2006, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Acionistas, tivemos nosso capital social aumentado em 65,97%, de R$27.717.658,00 para R$46.004.412,00, correspondente ao aumento no valor de R$18.286.754,00, mediante a emissão para subscrição particular, na mesma data, de 18.286.754 ações ordinárias, com valor nominal unitário de R$1,00, e pelo preço de emissão de R$3,9345 por ação, fixado conforme inciso I § 1º do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional pela nova acionista Donneville Participações Ltda., sendo que R$53.662.328,79 foram pagos à conta de reserva de capital, nos termos do artigo 13, parágrafo segundo, da Lei das Sociedades por Ações. O nosso capital social, portanto, passou a ser de R$46.004.412,00, representado por 46.004.412 ações ordinárias, nominativas e com valor nominal de R$1,00 cada.

Em 1º de dezembro de 2006, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Acionistas, tivemos nosso capital social aumentado em 116,64%, de R$46.004.412,00 para R$99.666.740,00, correspondente ao aumento no valor de R$53.662.328,00, sem emissão de novas ações, mediante capitalização da reserva de capital, passando o nosso capital social a ser de R$99.666.740,00, representado por 46.004.412 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 29 de março de 2007, por meio de deliberação em Reunião do Conselho de Administração, ratificamos as deliberações ocorridas na Reunião do Conselho de Administração de 21 de março de 2007, e, re-ratificamos as deliberações da Reunião do Conselho de Administração de 7 de março de 2007, no sentido de aumentar o capital social dentro do limite do nosso capital autorizado em 401,34%, de R$99.666.740,00 para R$499.666.743,50, correspondente ao aumento no valor de R$400.000.003,50, mediante a emissão de 34.782.609 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$11,50 por ação, fixado conforme inciso III do § 1º do art. 170 da Lei 6.404/76, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional em oferta pública de distribuição primária de ações aprovada na nossa Assembleia Geral Extraordinária de 13 de fevereiro de 2007, passando o capital social para R$499.666.743,50, representado por 126.791.433 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Também em 29 de março de 2007, aprovamos o preço de emissão de R$11,50 por ação objeto da oferta pública de emissão de ações ordinárias, bem como todos os documentos relacionados à Oferta.

Em 2 de maio de 2007, por meio de deliberação em Reunião do Conselho de Administração, tivemos nosso capital social aumentado dentro do limite do capital autorizado em 12%, de R$499.666.743,50 para R$559.666.740,00, correspondente ao aumento no valor de R$59.999.996,50, mediante a emissão para subscrição pública, na mesma data, de 5.217.391 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$11,50 por ação, fixado conforme § 1º, do art. 170 da Lei 6.404/76, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, tendo em vista o exercício, pelo Banco UBS Pactual S.A., de opção de emissão de lote suplementar, conforme cláusula 3ª do Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação de Ações Ordinárias de nossa emissão, celebrado em 29 de março de 2007, passando o nosso capital social para R$559.666.740,00, representado por 5.217.391 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 10 de maio de 2007, o nosso Conselho de Administração homologou e aprovou o aumento de capital para R$559.666.740,00.

Em 10 de maio de 2007, por meio de deliberação em Reunião do Conselho de Administração, tivemos nosso capital social aumentado dentro do limite do capital autorizado em 8,5%, de R$559.666.740,00 para R$607.254.634,50, correspondente ao aumento no valor de R$47.587.894,50, mediante a emissão para subscrição particular, de 8.276.150 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, ao preço de emissão de R$5,750003867 por ação, fixado conforme inciso I do § 1º do art. 170 da Lei 6.404/76, totalmente subscritas e integralizadas mediante conversão de 50 debêntures de nossa emissão de titularidade do FIP Genoa, passando o nosso capital social para R$607.254.634,50, representado por 140.284.974 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal.

Em 29 de junho de 2007, por meio de deliberação em Reunião do Conselho de Administração, tivemos nosso capital social aumentado dentro do limite do capital autorizado em 0,0%, de R$607.254.634,50 para R$607.257.509,78, correspondente ao aumento no valor de R$2.875,28, mediante a emissão para subscrição particular, de 287.528 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$0,01 por ação, fixado com base nas condições constantes das respectivas opções de compra de ações detidas pelos respectivos beneficiários, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional mediante o exercício do plano de opções de ações, passando o nosso capital social para R$607.257.509,78, representado por 140.572.502 ações ordinárias nominativas escriturais, sem valor nominal.

Em 1º de abril de 2008, por meio de deliberação em Reunião do Conselho de Administração, tivemos nosso capital social aumentado dentro do limite do capital autorizado em 0,0%, de R$607.257.509,78 para R$607.260.385,06, correspondente ao aumento no valor de R$2.875,28, mediante a emissão para subscrição particular, de 287.528 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$0,01 por ação, fixado com base nas condições constantes das respectivas opções de compra de ações pelos respectivos beneficiários, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional mediante o exercício do plano de opções de ações, passando o nosso capital social para R$607.260.385,06, representado por 140.860.030 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal.

Em 11 de julho de 2008, por meio de deliberação em Reunião do Conselho de Administração, tivemos nosso capital social aumentado dentro do limite do capital autorizado em 0,0%, de R$607.260.385,06 para R$607.261.785,06, correspondente ao aumento no valor de R$1.400,00, mediante a emissão para subscrição particular, de 140.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$0,01 por ação, fixado com base nas condições constantes da opção de compra de ações detida pelo beneficiário, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional mediante o exercício do plano de opções de ações, passando o nosso capital social para R$607.261.785,06, representado por 141.000.030 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal.

Em 7 de outubro de 2008, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Acionistas, tivemos nosso capital social aumentado em 24,70%, de R$607.261.785,06 para R$757.261.785,06, correspondente ao aumento no valor de R$150.000.000,00, mediante a emissão privada de 37.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$4,00 por ação, fixado conforme inciso III do § 1º do art. 170 da Lei 6.404/76, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, passando o capital social para R$757.261.785,06, representado por 178.500.030 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 21 de novembro de 2008, o nosso Conselho de Administração homologou e aprovou o aumento do capital social para R$757.261.785,06.

Em 1º de abril de 2009, por meio de deliberação em Reunião do Conselho de Administração, tivemos nosso capital social aumentado dentro do limite do capital autorizado em 0,0%, de R$757.261.785,06 para R$757.264.085,28, correspondente ao aumento no valor de R$2.300,22, mediante a emissão para subscrição particular de 230.022 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$0,01 por ação, fixado com base nas condições constantes de opções de compra de ações detidas pelos respectivos beneficiários, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional mediante o exercício do plano de opções de ações, passando o capital social para R$757.264.085,28, representado por 178.730.052 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

17.3 Desdobramentos, grupamentos e bonificações:

(a) data da deliberação	(b) quantidade das ações antes da aprovação, separadas por classe e espécie;	(c) quantidade de ações depois da aprovação, separadas por classe e espécie.
7 de março de 2007 (desdobramento)	46.004.412 ações ordinárias	92.008.824 ações ordinárias

17.4 Em relação às reduções de capital da Companhia:

a) data da deliberação;

Não houve reduções do nosso capital social no período a que se refere o presente Formulário.

b) data da redução;

Vide item 17.4(a).

c) valor total da redução;

Vide item 17.4(a).

d) quantidade de ações canceladas pela redução, separadas por classe e espécie;

Vide item 17.4(a).

e) valor restituído por ação;

Vide item 17.4(a).

f) forma de restituição: i) dinheiro, ii) se em bens, descrição dos direitos, iii) se em direitos, descrição dos direitos;

Vide item 17.4(a).

g) percentual que a redução representa em relação ao capital social imediatamente anterior à redução de capital;

Vide item 17.4(a).

h) razão para a redução.

Vide item 17.4(a).

17.5 Outras informações que a Companhia julgue relevantes

Outros Eventos Relevantes

Em 3 de março de 2006, foi aprovada a nossa transformação em sociedade por ações, permanecendo inalterado o nosso capital social, no montante de R$12.128.128,00, dividido em 12.128.128 ações ordinárias, com valor nominal unitário de R$1,00.

Em 31 de outubro de 2006, incorporamos a Donneville, mediante o cancelamento de 18.286.754 ações ordinárias de titularidade da Donneville, com a entrega à Pradesol Corporation Sociedad Anônima, então titular de 100% do capital da Donneville, igual número de ações ordinárias de nossa emissão, com valor nominal unitário de R$1,00, ingressando a Pradesol, portanto, como acionista. A incorporação não acarretou no aumento do nosso capital social.

Em 7 de março de 2007, o nosso capital autorizado foi alterado para R$750.000.000,00.

Em 2 de abril de 2007, as nossas ações passaram a ser comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla EVEN3. Em 4 de abril de 2007, o nosso Conselho de Administração homologou e aprovou o aumento de capital para R$499.666.743,50.

Em 26 de outubro de 2007, aprovamos o primeiro programa de emissão de debêntures e a primeira emissão no âmbito do programa, no montante de R$150.000.000,00. Em 29 de janeiro de 2008 aprovamos a segunda emissão de debêntures no âmbito do programa, no montante de R$100.000.000,00.

Em 19 de setembro de 2008, os acionistas Kary Empreendimentos e Participações S.A., Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins, Abrão Muszkat e David Cytrynowicz, membros do nosso grupo de controle na época, firmaram com três grupos de investidores institucionais, instrumentos particulares de cessão de direito de subscrição por meio dos quais tais acionistas se obrigaram a ceder a estes investidores uma parte dos seus respectivos direitos de preferência na subscrição das nossas novas ações a serem emitidas no âmbito do aumento de capital a ser deliberado em Assembleia Geral de Acionistas de 7 de outubro de 2008. Os investidores se obrigaram a subscrever uma quantidade mínima 38,62% e uma quantidade máxima 50% das novas ações a serem emitidas, conforme os nossos demais acionistas exerçam ou não seu direito de preferência na subscrição de ações para o referido aumento de capital. Também em 19 de setembro de 2008, os nossos Acionistas Controladores, acima citados e FIP Genoa firmaram Contrato de Subscrição de Ações por meio do qual FIP Genoa se obrigou a subscrever toda parcela do aumento de capital a que tem direito em razão de sua participação no nosso capital social, mais qualquer eventual sobra resultante da não subscrição de novas ações por qualquer outro nosso acionista, de modo a garantir a subscrição de até 50% do aumento de capital, caso o mesmo venha a ser aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas de 7 de outubro de 2008.

Em 7 de outubro de 2008, aprovamos o aumento do limite de nosso capital autorizado para R$1.000.000.000,00.Entendemos que não existem outras informações relevantes em relação à composição do nosso capital social.

Em 09 de fevereiro de 2010, aprovamos o aumento do limite de capital autorizado para R$2.000.000.000,00.

18. VALORES MOBILIÁRIOS

18.1 Direitos de cada classe e espécie de ação emitida:

a) direito a dividendos

Em cada Assembleia Geral Ordinária, o Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação acerca da destinação do lucro líquido que tivermos apurado no exercício anterior e da distribuição de dividendos aos nossos acionistas, com base em nossas demonstrações financeiras anuais não-consolidadas.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido de uma companhia é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, a provisão para o imposto de renda, contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores.

Sempre que registrarmos lucro líquido ao final de cada exercício social, e desde que compatível com a nossa situação financeira, nossos acionistas farão jus ao recebimento de dividendos obrigatórios, podendo, ainda receber juros sobre capital próprio e/ou dividendos intercalares e intermediários.

Dividendo Obrigatório e Dividendos Intercalares e Intermediários

O dividendo obrigatório é a parcela do lucro líquido ajustado do exercício social encerrado que deve ser distribuída aos acionistas de uma companhia obrigatoriamente após o fim de cada exercício social. A Lei das Sociedades por Ações permite que o Estatuto Social de cada companhia especifique o percentual mínimo disponível do valor do lucro líquido ajustado que deverá ser distribuído aos seus acionistas a título de dividendo obrigatório, observado, porém que este percentual não poderá ser inferior a 25% do lucro líquido ajustado. Ainda, o dividendo obrigatório pode ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio.

Nosso Estatuto Social adota o percentual mínimo de 25% do saldo do lucro líquido registrado no exercício social anterior, calculado conforme a Lei das Sociedades por Ações cujo montante deve ser distribuído aos nossos acionistas a título de dividendo obrigatório anualmente.

Ressaltamos, ainda, que apesar de obrigatórios, a Lei das Sociedades por Ações, permite que suspendamos a distribuição desses dividendos caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral de Acionistas que tal distribuição seria inviável em razão da nossa condição financeira à época da distribuição obrigatória. No entanto, tal suspensão está sujeita à revisão do Conselho Fiscal, caso instalado, e aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas. Como somos uma companhia de capital aberto, o Conselho de Administração deve, ainda, registrar uma justificativa para a suspensão da distribuição dos dividendos obrigatórios perante a CVM dentro do prazo de 5 dias contados da realização da Assembleia Geral de Acionistas que deliberar a respeito.

Os dividendos não distribuídos em razão de uma eventual suspensão serão destinados a uma reserva especial e, caso não venham a ser absorvidos pelos prejuízos subsequentes, deverão ser pagos aos nossos acionistas tão logo tenhamos condições financeiras para tanto.

Com relação aos dividendos intercalares e intermediários, nosso Estatuto Social dispõe que estes poderão ser distribuídos aos nossos acionistas desde que consubstanciados em balanços semestrais e/ou trimestrais que eventualmente viermos a levantar para este fim, observado que, assim como os valores pagos a título de juros sobre capital próprio, o montante distribuído a título de dividendos intercalares e intermediários, poderá ser imputado ao dividendo mínimo obrigatório ao qual fazem jus nossos acionistas.

Distribuição de Dividendos

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos devem ser pagos ao titular da ação no momento da declaração dos dividendos, dentro de 60 (sessenta) dias depois de o dividendo ter sido declarado, exceto se os acionistas optarem por uma outra data de pagamento, o que, em ambos os casos, deve ocorrer antes do término do exercício social no qual os dividendos foram declarados. Os dividendos atribuídos a acionistas e não reclamados não renderão juros nem serão passíveis de correção monetária e prescreverão após decorridos 3 anos a partir da data em que forem colocados à disposição dos acionistas, revertendo-se em nosso favor.

Os dividendos sobre ações mantidas por depositários são pagos ao depositário para distribuição aos acionistas.

Juros sobre Capital Próprio

De acordo com a legislação tributária brasileira em vigor, a partir de 1° de janeiro de 1996, as companhias estão autorizadas a distribuir juros sobre o capital próprio ao invés de dividendos e tratar tais pagamentos como despesas dedutíveis para fins de imposto de renda e, a partir de 1997, também para fins de contribuição social. O pagamento desses juros pode ser feito a critério do Conselho de Administração, sujeito à aprovação na Assembleia Geral de Acionistas. Tais juros estão limitados à variação diária da Taxa de Juros a Longo Prazo pro rata, não podendo exceder o maior de: (i) 50% (cinquenta por cento) de nosso lucro líquido (após a dedução de provisões para contribuição social incidente sobre o lucro líquido, mas sem levar em conta a provisão para imposto de renda e juros sobre o capital próprio) do período com relação ao qual o pagamento for efetuado; e (ii) 50% (cinquenta por cento) de nossos lucros acumulados e reservas de lucro no início do exercício fiscal em relação ao qual o pagamento for efetuado.

O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de Imposto de Renda Retido na Fonte, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas um valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do Imposto de Renda Retido na Fonte, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo obrigatório.

Para fins contábeis, embora deva ser refletido na demonstração do resultado para ser passível de dedução, o encargo é revertido antes do cálculo do lucro líquido das demonstrações financeiras estatutárias e deduzido do patrimônio líquido de forma semelhante ao dividendo. A porcentagem de 15% (ou 25% se o acionista for residente em um paraíso fiscal) do imposto de renda retido na fonte é devido pelos acionistas mediante o recebimento dos juros, mas o imposto é normalmente pago pelas companhias em nome dos acionistas, mediante a distribuição de juros.

Assim como ocorre com os dividendos, os acionistas têm prazo de até 3 anos contados da data de pagamento dos juros sobre capital próprio para reclamá-los, sendo que após referido prazo, os valores não reclamados serão revertidos em nosso favor.

Política de Dividendos

Nosso Conselho de Administração recomenda à Assembleia Geral de Acionistas que distribua, em cada exercício, dividendos e/ou juros sobre o capital próprio em valor mínimo equivalente a 25% do nosso lucro líquido ajustado, calculado em conformidade com os artigos 189 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, as práticas contábeis brasileiras e as regras da CVM, preferencialmente mediante duas distribuições por exercício.

Conforme mencionado acima, a declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares de nossas ações, não se computando os votos em branco, e irá depender de diversos fatores. Dentre estes fatores estão nossos resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa, perspectivas futuras e outros fatores que nosso Conselho de Administração e acionistas julguem relevantes. Dentro do contexto de nosso planejamento tributário, no futuro será benéfico o pagamento de juros sobre o capital próprio.

Não houve distribuição de dividendos além do obrigatório relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007.

Em 2008, houve a distribuição dos dividendos no valor de R$14.258 mil correspondente a 36,5% da base de cálculo para distribuição de dividendos no valor de R$39.107 mil, que considera o lucro líquido de R$41.165 mil e uma constituição de reserva legal no valor de R$2.058 mil.

Nossas demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 apresentam uma proposta para distribuição de dividendos no valor de R$29.733 mil, correspondente a 28,3% da base de cálculo para distribuição de dividendos de R$104.961 mil, que considera o lucro líquido de R$110.485 mil e uma constituição de reserva legal no valor de R$5.524 mil. Referida proposta deverá ser aprovada em nossa Assembleia Geral Ordinária a ser realizada até 30 de abril de 2010.

b) direito de voto

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto em qualquer de nossas Assembleias Gerais de acionistas.

c) conversibilidade em outra classe ou espécie de ação, indicando: i) condições; e ii) efeitos sobre o capital social

Não há qualquer previsão referente à conversão das ações ordinárias em outra classe ou espécie de ação.

d) direitos no reembolso de capital

Direito de Retirada

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de certas deliberações tomadas em assembleia geral poderá retirar-se do nosso quadro de acionistas, mediante o reembolso do valor de suas ações, com base no valor patrimonial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias: (i) nossa cisão (em situações específicas, conforme descritas no parágrafo abaixo); (ii) redução do nosso dividendo mínimo obrigatório; (iii) mudança do nosso objeto social; (iv) nossa fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas no parágrafo abaixo); (v) nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, e em situações específicas, conforme descritas abaixo); (vi) incorporação de ações que nos envolva nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações por outra sociedade brasileira, de modo a nos tornar uma subsidiária integral desta; e (vii) aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos em lei.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a nossa cisão somente ensejará direito de retirada nos casos em que ela ocasionar: (i) a mudança do nosso objeto social, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social; (ii) a redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas; ou (iii) a nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações).

Caso ocorra: (i) a nossa fusão ou incorporação em outra companhia; ou (ii) a nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações), nossos acionistas não terão direito de retirada caso as ações tenham as seguintes características: (a) liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BM&FBOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e (b) dispersão no mercado, de forma que os nossos Acionistas Controladores, a sociedade controladora ou outras sociedades sob seu controle detenham menos da metade das nossas ações.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação da ata da assembleia geral que tiver aprovado o ato que deu origem ao recesso. Adicionalmente, os acionistas em assembleia têm o direito de reconsiderar (por maioria dos presentes) qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada após convocação de nosso Conselho de Administração no prazo de até 10 (dez) dias subsequentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entenderem que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante determinação dos nossos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária, representando, no mínimo, 50% das nossas ações. O resgate deve ser feito por sorteio, e poderá ser pago com os nossos lucros, as reservas de lucro ou reservas de capital.

e) direito a participação em oferta pública por alienação de controle

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a alienação do controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas nos mesmos termos e condições concedidas ao controlador alienante, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante, devendo ser entregue à BM&FBOVESPA declaração contendo o preço e demais condições da operação de alienação de nosso controle.

A oferta pública é exigida, ainda:

(i) Quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou de direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do nosso controle;

(ii) Quando, sendo o controlador uma sociedade, o controle de tal sociedade controladora for transferido, sendo que, neste caso o acionista controlador alienante ficará obrigado a declarar à BM&FBOVESPA o valor atribuído à nós nessa alienação e anexar documentação que comprove esse valor; e

(iii) Quando aquele que já detiver ações de nossa emissão adquirir poder de controle, em razão de contrato particular de compra de ações. Neste caso, o acionista adquirente estará obrigado a efetivar oferta pública de aquisição de ações pelos mesmos termos e condições oferecidos ao acionista alienante e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa, nos 6 meses anteriores à data da alienação do controle. O valor do ressarcimento é a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações nesse período, devidamente atualizado.

O Regulamento do Novo Mercado também prevê que o acionista controlador alienante não poderá transferir a propriedade de suas ações, nem nós poderemos registrar qualquer transferência de ações representativas do seu controle, enquanto o acionista adquirente e aqueles que vierem a deter tal controle não subscreverem o Termo de Anuência dos controladores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

O comprador, quando necessário, deverá tomar as medidas cabíveis para recompor, dentro dos seis meses subsequentes, o percentual mínimo de 25% de ações em circulação no mercado.

f) restrições à circulação

Atualmente, nossas ações não se encontram sujeitas a quaisquer restrições à sua circulação.

g) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

De acordo com a Lei das Sociedades por ações, nem o Estatuto Social, tampouco as deliberações adotadas pelos acionistas em Assembleias Gerais de sociedade por ações podem privar os acionistas dos seguintes direitos:

(i) Direito a participar da distribuição dos lucros;

(ii) Direito a participar, na proporção da sua participação no capital social, da distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de nossa liquidação;

(iii) Direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações;

(iv) Direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais;

(v) Direito de votar nas Assembleias Gerais; e

(vi) Direito a retirar-se da Companhia, nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações.

h) outras características relevantes

Não existem outras características relevantes.

i) emissores estrangeiros devem identificar as diferenças entre as características descritas nos itens "a" a "i" e aquelas normalmente atribuídas a valores mobiliários semelhantes emitidos por emissores nacionais, diferenciando quais são próprias do valor mobiliário descrito e quais são impostas por regras do país de origem da Companhia ou do país em que seus valores mobiliários estão custodiados.

Não aplicável.

18.2 Descrever, se existirem, as regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública:

Não existem quaisquer regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública além daquelas descritas no item 18.1 (e) acima.

18.3 Descrever exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto:

Não há qualquer exceção ou cláusula suspensiva relativa a direitos patrimoniais ou políticos previstas no nosso Estatuto Social.

18.4 Em forma de tabela, informar volume de negociações bem como maiores e menores cotações dos valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, em cada um dos trimestres dos 3 últimos exercícios sociais:

	Valor por ação ordinária (em R$)		
	Máximo	**Médio**	**Mínimo**
2007			
Primeiro Trimestre	–	–	–
Segundo Trimestre[*]	17,25	14,55	11,00
Terceiro Trimestre	19,80	16,48	14,50
Quarto Trimestre	18,09	15,72	13,15
2008			
Primeiro Trimestre	17,39	12,69	10,00
Segundo Trimestre	12,39	10,54	8,70
Terceiro Trimestre	8,85	6,25	3,45
Quarto Trimestre	3,85	2,79	2,05
2009			
Primeiro Trimestre	3,40	2,46	1,95
Segundo Trimestre	3,88	3,21	2,54
Terceiro Trimestre	7,15	5,71	3,44
Quarto Trimestre	8,60	7,31	5,50

[*] Dados de 2 de abril a 30 de junho de 2007.

18.5 Descrever outros valores mobiliários emitidos que não sejam ações, indicando:

a. Identificação do valor mobiliário		Debêntures (1ª emissão).
b. Quantidade		50.
c. Valor:		R$50.000.000,00.
d. Data de emissão:		01/02/2007.
e. Restrições à circulação:		Não aplicável.
f. Conversibilidade		Conversíveis em Ações:
g. Possibilidade de resgate:		As Debêntures da primeira emissão continham previsão para serem antecipadamente resgatadas por nós, em sua totalidade, a qualquer tempo, mediante notificação escrita ao agente fiduciário e publicação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias à realização do resgate antecipado.
h. Quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:	i. Vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado	O vencimento das Debêntures era de 5 anos, contados da data de emissão, ou seja, 01 de fevereiro de 2012. Nossa primeira emissão de Debêntures apresentava hipóteses usuais de vencimento antecipado, dentre as quais se destacavam: (a) alienação, oneração ou aquisição de direitos ou bens móveis ou imóveis cujo valor supere o menor entre (i) 15% do nosso patrimônio líquido consolidado; ou (ii) valor individual ou agregado de R$18.000.000,00;

		(b) (i) nossa cisão, fusão ou incorporação sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures da primeira emissão que representem no mínimo a maioria das Debêntures da primeira emissão em circulação, salvo se observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; (ii) alteração do nosso estatuto social, sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures da primeira emissão que representem no mínimo a maioria das Debêntures da primeira emissão em circulação; (iii) alteração do nosso controle, direto ou indireto, sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures da primeira emissão que representem no mínimo a maioria das Debêntures da primeira emissão em circulação; e (c) Destinação do que exceder 25% do lucro líquido do exercício ou de períodos intermediários, sem a aprovação prévia dos titulares das Debêntures da primeira emissão que representem no mínimo a maioria das Debêntures da primeira emissão em circulação.
ii. Juros:		Sobre o valor nominal das Debêntures atualizado incidiram juros moratórios, calculados com base no ano de 360 dias correspondentes a (i) 5,90% ao ano durante o período entre a Data de emissão e 1 de janeiro de 2008 (exclusive); (ii) 6,65% durante o período de 1º de janeiro de 2008 (inclusive) e 1º de janeiro de 2009 (exclusive); e (iii) 7,40% durante o período entre 1º de janeiro de 2009 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive). Os juros eram devidos em moeda corrente nacional, trimestralmente, a partir da Data de Emissão.
iii. Garantia:		Não há.
iv. Espécie:		Subordinada.
v. Eventuais restrições impostas ao emissor em relação	à distribuição de dividendos:	A destinação do que exceder 25% do lucro líquido do exercício ou de períodos intermediários, deveria ser submetida à aprovação prévia dos titulares das Debêntures da primeira emissão que representem no mínimo a maioria das Debêntures da primeira emissão em circulação.
	à alienação de determinados ativos:	Não aplicável.

	à contratação de novas dívidas:	Sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, (a) era vedada a alienação, oneração ou aquisição de direitos ou bens móveis ou imóveis cujo valor superasse o menor entre (i) 15% do nosso patrimônio líquido consolidado; ou (ii) valor individual ou agregado de R$18.000.000,00; (b) era vedada a celebração de quaisquer contratos, acordos, compromissos, títulos, instrumentos ou desembolsos de capital, empréstimos, outorga de garantias, ou assunção de obrigações cujo valor (considerado isoladamente ou em conjunto de atos de mesma natureza e inter-relacionados) fizesse com que o nosso endividamento excedesse a qualquer momento, montante superior a duas vezes o EBITDA dos últimos 12 meses, sem que haja a aprovação prévia dos titulares das Debêntures da primeira emissão que representassem no mínimo a maioria das Debêntures da primeira emissão em circulação.
	à emissão de novos valores mobiliários:	Não aplicável.
vi. O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato:		Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, cujos direitos e obrigações eram estabelecidos nos termos do Escritura Particular de Emissão Pública de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Subordinada, observada a Instrução CVM 28/83. Tendo em vista que as debêntures foram convertidas, o agente fiduciário não tem mais atribuições com relação a esta emissão, não sendo remunerado para tanto.
i. Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários:		As Debêntures não foram objeto de repactuação programada e foram totalmente convertidas em ações, conforme item (j) abaixo.
j. Outras características relevantes:		Todas as Debêntures conversíveis de nossa emissão foram convertidas em ações, conforme descrito no item 17.2(a).

a. Identificação do valor mobiliário		Debêntures (2ª emissão – 1ª no âmbito do programa).
b. Quantidade		15.000.
c. Valor:		R$150.000.000,00.
d. Data de emissão:		01/10/2007.
e. Restrições à circulação:		Não há.
f. Conversibilidade		Não há.
g. Possibilidade de resgate:		Não há possibilidade de resgate antecipado facultativo.
h. Quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:	i. Vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado	O vencimento das Debêntures ocorrerá em 6 anos, contados da data de emissão, ou seja, 01 de outubro de 2013 (conforme repactuação aprovada pela Assembleia Geral dos Debenturistas, ocorrida em 03 de dezembro de 2009). Nossa segunda emissão de Debêntures apresenta hipóteses usuais de declaração de vencimento antecipado, dentre as quais se destacam: (a) o não pagamento de qualquer de nossas obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures, por período superior a 1 (um) dia útil contado das datas de vencimento previstas na Escritura de Emissão, ou falta de pagamento de qualquer dessas obrigações não sanada em 15 (quinze) dias corridos contados da data do recebimento do aviso escrito enviado pelo Agente Fiduciário; (b) o protesto legítimo de títulos, no mercado local ou internacional, no valor superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), salvo se no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja comprovado por nós que o protesto foi efetuado por erro ou má- fé de terceiros, e o protesto for cancelado em decorrência deste fato; (c) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa por nós ou qualquer de nossas controladas ou subsidiárias relevantes, em valor agregado igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data estipulada para pagamento, salvo se pendente de recurso judicial e/ ou administrativo, recebido com efeito suspensivo. (d) se nosso acionista, Carlos Eduardo Terepins, deixar de (i) participar da nossa administração como membro do conselho ou da diretoria; (ii) participar da coordenação da nossa administração; (iii) participar da determinação da linha de negócios seguida por nós; (iv) participar ativamente nas decisões sobre negócios relevantes do curso ordinário de nossas atividades;

(e) vencimento antecipado ou inadimplemento, inclusive por qualquer de nossas controladas ou subsidiárias cuja participação represente mais de 15% do nosso patrimônio líquido constante das últimas demonstrações financeiras publicadas (as "Subsidiárias Relevantes"), de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R$15.000.000,00;

(f) (i) nossa cisão, fusão ou incorporação sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures da segunda emissão que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da segunda emissão em circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, salvo se observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) realização de qualquer forma de reorganização societária nos envolvendo sem a prévia e expressa anuência de dos titulares das Debêntures da segunda emissão que representem no mínimo 75% das Debêntures da segunda emissão em circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, observado, no entanto, (1) que a hipótese prevista nos sub-itens (i) e (ii) não se aplica (a) às reorganizações societárias das quais nós e nossas subsidiárias participemos exclusivamente, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição em nosso patrimônio ou em nossa extinção; (b) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que possuímos participação minoritária, desde que tais reorganizações societárias não resultem em revisão, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., S&P ou Moody´s do rating por qualquer delas emitido, com perspectiva negativa ou em rebaixamento do rating da segunda emissão de Debêntures; e (c) às reorganizações societárias que contemplem como condição suspensiva a aprovação dos titulares das Debêntures da segunda emissão que representem no mínimo 75% das Debêntures da segunda emissão em circulação; e (2) que a hipótese prevista no sub-item (ii) não se aplica às reorganizações societárias em que asseguramos aos titulares das Debêntures da segunda emissão que o desejarem, durante o prazo de 06 (seis) meses a contar da data da publicação das atas das assembleias que as aprovarem, o resgate das Debêntures da segunda emissão das quais forem titulares;

(g) pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio por nós caso estejamos inadimplente com as nossas obrigações pecuniárias descritas na Escritura da Segunda Emissão; e

(h) não observância por nós dos seguintes índices e limites financeiros, os quais serão calculados pelo Agente Fiduciário da Segunda Emissão, ao final de cada trimestre, em até 15 dias após a divulgação à CVM das nossas respectivas demonstrações financeiras, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures da segunda emissão ("Índices e Limites Financeiros"):

(i) relação entre nossa (a) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e (b) nosso Patrimônio Líquido, menor ou igual a (1) 1,0 durante o ano de 2007, (2) 1,2 durante o ano de 2008, (3) 1,4 durante o ano de 2009, (4) 1,2 durante o ano de 2010 e (5) 1,0 durante o ano de 2011. Para os fins deste item (i), considera-se como (y) "Dívida Líquida" nosso endividamento bancário de curto e longo prazo total, incluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as nossas disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (w) "Contas a Pagar", o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em relação à aquisição de imóveis e terrenos; e (z) considera-se como "Patrimônio Líquido", nosso patrimônio líquido constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas; e

(ii) relação entre (a) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (b) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos e somados a Custo e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5. Para os fins deste item (ii), considera-se como (y) "Total dos Recebíveis" à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo refletidos ou não em nossas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade 963/03; (w) "Estoques" valor constante na conta estoque em nosso Balanço Patrimonial, constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos; e (z) "Custos e Despesas a Apropriar", o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas.

ii. Juros:		A partir de 03 de dezembro de 2009 (inclusive) a Remuneração das Debêntures será calculada com base na acumulação das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, Extra Grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela Câmara de Custódia e Liquidação ("CETIP"), no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,85% ao ano.
iii. Garantia:		Não há.
iv. Espécie:		Quirografária.
v. Eventuais restrições impostas ao emissor em relação	à distribuição de dividendos:	Não poderemos distribuir dividendos caso estejamos inadimplente com as nossas obrigações pecuniárias descritas na Escritura da Segunda Emissão.
	à alienação de determinados ativos:	Devemos respeitar os índices financeiros estabelecidos na Escritura, conforme descrito no item h (i) (d) da presente tabela.
	à contratação de novas dívidas:	Devemos respeitar os índices financeiros estabelecidos na Escritura, conforme descrito no item h (i) (d) da presente tabela.
	à emissão de novos valores mobiliários:	Precisaremos do consentimento prévio dos titulares das Debêntures da segunda emissão para a realização das operações societárias descritas na Escritura.
vi. O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato:		Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, cujos direitos e obrigações estabelecidos nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, em Série Única, conforme aditado, celebrado em 03 de janeiro de 2008, observada a Instrução CVM 28/83. O agente fiduciário é contratado pelo período de duração das Debêntures e sua remuneração é composta por parcelas trimestrais de R$7.500, corrigidas anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado.
i. Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários:		As Debêntures não serão objeto de repactuação programada. Os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, conforme disposto no art. 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse.

	As alterações relativas (i) a Remuneração das Debêntures, incluindo a hipótese de não divulgação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA por prazo superior a 20 (vinte) dias consecutivos ou as datas de pagamento da Remuneração, conforme descrito na Escritura de Emissão; (ii) ao prazo de vencimento das Debêntures; (iii) ao quorum de deliberação previstos na Escritura de Emissão; (iv) aos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão, ressalvadas as exceções previstas, deverão ser deliberadas por 95% (noventa e cinco por cento) em Assembleia Geral de Debenturistas, devidamente instalada. Toda e qualquer alteração nas cláusulas e condições previstas na Escritura de Emissão, não expressamente mencionadas acima, poderão ser deliberadas pelos Debenturistas representantes de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.
j. Outras características relevantes:	De acordo com a repactuação aprovada pelos debenturistas, as Debêntures serão amortizadas da seguinte forma: R$50.000.000,00 em 1º de outubro de 2011, R$50.000.000,00 em 1º de outubro de 2012 e R$30.000.000,00 em 1º de outubro de 2013. O pagamento da remuneração será feito semestralmente, sendo devidos em 1º de abril e 1º de outubro de 2010, 2011, 2012 e 2013 respectivamente sobre o saldo devedor das Debêntures.

a. Identificação do valor mobiliário		Debêntures (3ª emissão – 2ª no âmbito do programa).
b. Quantidade		10.000.
c. Valor:		R$100.000.000,00.
d. Data de emissão:		15/10/2007.
e. Restrições à circulação:		Não há.
f. Conversibilidade		Não há.
g. Possibilidade de resgate:		Não há possibilidade de resgate antecipado facultativo.
h. Quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:	i. Vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado	O vencimento das Debêntures ocorrerá em 5 anos, contados da data de emissão, ou seja, 15 de outubro de 2012. Nossa terceira emissão de Debêntures apresenta hipóteses usuais de declaração de vencimento antecipado, dentre as quais se destacam: (a) o não pagamento de qualquer de nossas obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures, por período superior a 1 (um) dia útil contado das datas de vencimento previstas na Escritura de Emissão, ou falta de pagamento de qualquer dessas obrigações não sanada em 15 (quinze) dias corridos contados da data do recebimento do aviso escrito enviado pelo Agente Fiduciário; (b) o protesto legítimo de títulos, no mercado local ou internacional, no valor superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), salvo se no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja comprovado por nós que o protesto foi efetuado por erro ou má- fé de terceiros, e o protesto for cancelado em decorrência deste fato; (c) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa por nós ou qualquer de nossas controladas ou subsidiárias relevantes, em valor agregado igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data estipulada para pagamento, salvo se pendente de recurso judicial e/ ou administrativo, recebido com efeito suspensivo; (d) se nosso acionista, Carlos Eduardo Terepins, deixar de (i) participar da nossa administração como membro do conselho ou da diretoria; (ii) participar da coordenação da nossa administração; (iii) participar da determinação da linha de negócios seguida por nós; (iv) participar ativamente nas decisões sobre negócios relevantes do curso ordinário de nossas atividades;

(e) vencimento antecipado ou inadimplemento, inclusive por qualquer de nossas controladas ou subsidiárias cuja participação represente mais de 15% do nosso patrimônio líquido constante das últimas demonstrações financeiras publicadas (as "Subsidiárias Relevantes"), de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R$15.000.000,00;

(f) (i) nossa cisão, fusão ou incorporação sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures da terceira emissão que representem no mínimo 75% das Debêntures da terceira emissão em circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, salvo se observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) realização de qualquer forma de reorganização societária nos envolvendo sem a prévia e expressa anuência de dos titulares das Debêntures da terceira emissão que representem no mínimo 75% das Debêntures da terceira emissão em circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, observado, no entanto, (1) que a hipótese prevista nos sub-itens (i) e (ii) não se aplica (a) às reorganizações societárias das quais nós e nossas subsidiárias participemos exclusivamente, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição em nosso patrimônio ou em nossa extinção; (b) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que possuímos participação minoritária, desde que tais reorganizações societárias não resultem em revisão, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., S&P ou Moody´s do rating por qualquer delas emitido, com perspectiva negativa ou em rebaixamento do rating da terceira emissão de Debêntures; e (c) às reorganizações societárias que contemplem como condição suspensiva a aprovação dos titulares das Debêntures da terceira emissão que representem no mínimo 75% das Debêntures da terceira emissão em circulação; e (2) que a hipótese prevista no sub-item (ii) não se aplica às reorganizações societárias em que asseguramos aos titulares das Debêntures da terceira emissão que o desejarem, durante o prazo de 06 meses a contar da data da publicação das atas das assembleias que as aprovarem, o resgate das Debêntures da terceira emissão das quais forem titulares;

(g) pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio por nós caso estejamos inadimplente com as nossas obrigações pecuniárias descritas na Escritura da Segunda Emissão; e

(h) não observância por nós dos seguintes índices e limites financeiros, os quais serão calculados pelo Agente Fiduciário da Segunda Emissão, ao final de cada trimestre, em até 15 dias após a divulgação à CVM das nossas respectivas demonstrações financeiras, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures da terceira emissão ("Índices e Limites Financeiros"):

(i) relação entre nossa (a) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e (b) nosso Patrimônio Líquido, menor ou igual a (1) 1,0 durante o ano de 2007, (2) 1,2 durante o ano de 2008, (3) 1,4 durante o ano de 2009, (4) 1,2 durante o ano de 2010 e (5) 1,0 durante o ano de 2011. Para os fins deste item (i), considera-se como (y) "Dívida Líquida" nosso endividamento bancário de curto e longo prazo total, incluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as nossas disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (w) "Contas a Pagar", o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em relação à aquisição de imóveis e terrenos; e (z) considera-se como "Patrimônio Líquido", nosso patrimônio líquido constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas; e

(ii) relação entre (a) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (b) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos e somados a Custo e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5. Para os fins deste item (ii), considera-se como (y) "Total dos Recebíveis" à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo refletidos ou não em nossas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade 963/03; (w)

		"Estoques" valor constante na conta estoque em nosso Balanço Patrimonial, constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos; e (z) "Custos e Despesas a Apropriar", o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas.
ii. Juros:		A partir da data de emissão, as Debêntures serão atualizadas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo a atualização paga juntamente e na proporção das amortizações, na data de vencimento ou em caso de amortização extraordinária. A amortização extraordinária poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da data de emissão, mediante publicação de "Aviso aos Debenturistas". As Debêntures renderão juros correspondentes à taxa de 8,75% ao ano, base 252 dias úteis incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da data de emissão. O pagamento da remuneração será feito anualmente, a partir da data de emissão, no dia 15 de outubro de cada ano, sendo o primeiro em 15 de outubro de 2009 e o último em 15 de outubro de 2012.
iii. Garantia:		Não há.
iv. Espécie:		Quirografária.
v. Eventuais restrições impostas ao emissor em relação	à distribuição de dividendos:	Não poderemos distribuir dividendos caso estejamos inadimplente com as nossas obrigações pecuniárias descritas na Escritura da Terceira Emissão.
	à alienação de determinados ativos:	Devemos respeitar os índices financeiros estabelecidos na Escritura, conforme descrito no item h (i) (d) da presente tabela.
	à contratação de novas dívidas:	Devemos respeitar os índices financeiros estabelecidos na Escritura, conforme descrito no item h (i) (d) da presente tabela.
	à emissão de novos valores mobiliários:	Precisaremos do consentimento prévio dos titulares das Debêntures da segunda emissão para a realização das operações societárias descritas na Escritura.

vi. O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato:	Oliveira Trust DTVM S.A., nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, em Série Única assinado em 30 de janeiro de 2008, observada a Instrução CVM 28/83. O agente fiduciário é contratado pelo período de duração das Debêntures e sua remuneração é composta por parcelas trimestrais de R$4.500, corrigidas anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado.
i. Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários:	As Debêntures não serão objeto de repactuação programada. Os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, conforme disposto no art. 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse. As alterações relativas (i) a Remuneração das Debêntures incluindo a hipótese de não divulgação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA por prazo superior a 20 (vinte) dias consecutivos ou as datas de pagamento da Remuneração, conforme descrito na Escritura de Emissão; (ii) ao prazo de vencimento das Debêntures; (iii) ao quorum de deliberação previstos na Escritura de Emissão; (iv) aos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão, ressalvadas as exceções previstas, deverão ser deliberadas por 95% (noventa e cinco por cento) em Assembleia Geral de Debenturistas, devidamente instalada. Toda e qualquer alteração nas cláusulas e condições previstas na Escritura de Emissão, não expressamente mencionadas acima, poderão ser deliberadas pelos Debenturistas representantes de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.
j. Outras características relevantes:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago em duas parcelas de igual valor, a serem pagas em 15 de outubro de 2011 e na data de vencimento.

a. Identificação do valor mobiliário	Debêntures (4ª emissão).
b. Quantidade	75.
c. Valor:	R$75.000.000,00.
d. Data de emissão:	04/12/2009.
e. Restrições à circulação:	Restrições legais da Instrução CVM 476, entre as quais (i) as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição; (ii) as Debêntures poderão ser negociadas nos mercados de balcão organizado e não-organizado, mas não em bolsa, sem que o emissor possua o registro de que trata o art. 21 da Lei nº 6.385, de 1976; e (iii) as Debêntures só poderão ser negociadas entre investidores qualificados.
f. Conversibilidade	Não há.
g. Possibilidade de resgate:	As Debêntures da quarta emissão poderão ser antecipadamente resgatadas por nós, total ou parcialmente, a qualquer tempo, mediante notificação escrita ao agente fiduciário e publicação de aviso aos Debenturistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à realização do resgate antecipado. O valor devido, por ocasião do Resgate Antecipado parcial, será equivalente ao saldo do valor principal, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio de amortização a ser oferecido aos titulares das Debêntures da quarta emissão. O valor por nós devido, por ocasião do resgate total, será equivalente ao saldo do valor principal, acrescido da remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate total, acrescido de prêmio de resgate a ser oferecido aos titulares das Debêntures da quarta emissão, sobre o valor a ser resgatado total ou parcialmente, equivalente ao saldo do valor principal acrescido da remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate total ou parcial, será devido um prêmio de resgate ("Prêmio"), conforme demonstrado a seguir: • Até o final do 12º mês da data de emissão: 0,70% sobre o valor a ser resgatado; • Do 13º mês até o final do 24º mês da data de emissão: 0,60% sobre o valor a ser resgatado; • Do 25º mês até o final do 36º mês da data de emissão: 0,50% sobre o valor a ser resgatado; e • Do 37º mês até a data de vencimento das Debêntures da quarta emissão: 0,40%c sobre o valor a ser resgatado.

h. Quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:	i. Vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado	O vencimento das Debêntures ocorrerá em 42 meses contados da data de emissão, ou seja, 04 de junho de 2013. Nossa quarta emissão de Debêntures possui hipóteses usuais de declaração de vencimento antecipado, dentre as quais se destacam: (a) vencimento antecipado ou inadimplemento, inclusive por qualquer de nossas controladas ou subsidiárias cuja participação represente mais de 15% do nosso patrimônio líquido constante das últimas demonstrações financeiras publicadas (as "Subsidiárias Relevantes"), de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais); (b) nossa cisão, fusão ou incorporação sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures da quarta emissão que representem no mínimo 75% das Debêntures em circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, salvo se observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) realização de qualquer forma de reorganização societária nos envolvendo sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures da quarta emissão que representem no mínimo 75% das Debêntures em circulação, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, observado, no entanto, que a hipótese prevista nos sub-itens (i) e (ii) não se aplica (y) às reorganizações societárias das quais nós e nossas subsidiárias participemos exclusivamente, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição do nosso patrimônio ou em nossa extinção; (w) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em possuímos participação minoritária, desde que tais reorganizações societárias não resultem em revisão, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., S&P ou Moody´s do rating por qualquer delas emitido, com perspectiva negativa ou em rebaixamento do rating da quarta emissão; e (z) às reorganizações societárias que contemplem como condição suspensiva a aprovação de titulares de Debêntures da quarta emissão que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação;

(c) pagamento, por nós, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista em montante superior ao mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia anuência dos debenturistas;

(d) deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo agente fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente por nós:

(i) relação entre (a) Dívida Líquida somada a Contas Pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e (b) o Patrimônio Líquido menor ou igual a (1) 1,4 durante o ano de 2009, (2) 1,2 durante o ano de 2010 e (3) 1,0 a partir do ano de 2011 até a Data de Vencimento das Debêntures. Para os fins deste item (i), considera-se como (y) "Dívida Líquida" o endividamento bancário de curto e longo prazo total, incluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (w) "Contas a Pagar", o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em relação à aquisição de imóveis e terrenos; e (z) considera-se como "Patrimônio Líquido" nosso patrimônio líquido constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas; e

(ii) relação entre (a) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (b) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta da aquisição de imóveis e terrenos e somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5. Para os fins deste item (ii), considera-se como (y) "Total dos Recebíveis" à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade 963/03; (w) "Estoques" valor constante na conta estoque no Balanço Patrimonial, constante das demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos; e (z) "Custos e Despesas a Apropriar", o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou das informações trimestrais consolidadas.

ii. Juros:		A remuneração de cada Debênture da quarta emissão corresponde à variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros (DI), de um dia, calculada e divulgada diariamente pela CETIP, capitalizada de um spread correspondente a 1,9% ao ano.
iii. Garantia:		Não há.
iv. Espécie:		Quirografária.
v. Eventuais restrições impostas ao emissor em relação	à distribuição de dividendos:	Nos termos da escritura da quarta emissão de Debêntures, não poderemos distribuir dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista em montante superior ao mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia anuência dos debenturistas da quarta emissão.
	à alienação de determinados ativos:	Devemos respeitar os índices financeiros estabelecidos na Escritura, conforme descrito no item h (i) (d) da presente tabela.
	à contratação de novas dívidas:	Devemos respeitar os índices financeiros estabelecidos na Escritura, conforme descrito no item h (i) (d) da presente tabela.
	à emissão de novos valores mobiliários:	Precisaremos do consentimento prévio dos titulares das Debêntures da quarta emissão para a realização das operações societárias descritas no item (a) acima.
vi. O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato:		Planner Trustee DTVM LTDA., nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Garantia Firme de Colocação, conforme aditada, observada a Instrução CVM 28/83. O agente fiduciário é contratado pelo período de duração das Debêntures e sua remuneração é composta por parcelas trimestrais de R$4.125, corrigidas anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado.

i. Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários:	As Debêntures não serão objeto de repactuação programada. Os debenturistas poderão se reunir em assembleia geral para tratarem das matérias de seu interesse, sendo certo que, todas as deliberações a serem tomadas em assembléia geral de debenturistas dependerão de aprovação de debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação. Não estão incluídos no quorum acima referido (i) os quoruns expressamente previstos na Escritura; e (ii) as seguintes alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação (a) da remuneração; (b) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; e (c) da espécie das Debêntures. Ademais, quaisquer alterações dos quoruns estabelecidos na Escritura de Emissão deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia geral de debenturistas ou em qualquer outra subsequente, por debenturistas que representem 90% (noventa por cento) das debêntures em circulação.
j. Outras características relevantes:	A remuneração das Debêntures da quarta emissão será paga semestralmente, sem carência, contado da data de emissão das Debêntures da quarta emissão, sendo os pagamentos realizados em 04 de junho e 04 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento no dia 04 de junho de 2010 e o último pagamento em 04 de junho de 2013. O valor nominal unitário das Debêntures da quarta emissão será amortizado em três parcelas, no percentual de 20%, 40% e 40%, respectivamente, a primeira a ser paga em 04 de junho de 2011, a segunda em 04 de junho de 2012e a última em 04 de junho de 2013.

18.6. Mercados brasileiros nos quais valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação:

Nossas ações são comercializadas na BM&FBOVESPA, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla EVEN3.

As debêntures de nossa 1ª emissão foram todas convertidas em ações, não possuindo mercado de negociação.

As debêntures de nossa 2ª, 3ª e 4ª emissão têm registro para negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela Câmara de Custódia e Liquidação.

18.7 Descrever valor mobiliário admitido à negociação em mercados estrangeiros, incluindo: país, mercado, entidade administradora do mercado no qual os valores mobiliários são admitidos à negociação, data de admissão à negociação, se houver, indicar o segmento de negociação, data de início de listagem no segmento de negociação, percentual do volume de negociações no exterior em relação ao volume total de negociações de cada classe e espécie no último exercício, se houver, proporção de certificados de depósito no exterior em relação a cada classe e espécie de ações, se houver, banco depositário, se houver, instituição custodiante:

Não há valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 Ofertas públicas de distribuição efetuadas pela Companhia ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários da Companhia:

Em março de 2007, realizamos uma oferta pública primária de 34.782.609 ações ordinárias, ao preço de R$11,50 por ação, no Brasil e com esforços de venda no exterior realizados com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act*, e as ações de nossa emissão passaram a ser negociadas no Novo Mercado sob o código EVEN3

Debêntures

Para informações sobre debêntures de nossa emissão, vide item 18.5 acima.

18.9 Ofertas públicas de aquisição feitas pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiro:

Nunca realizamos oferta de aquisição.

18.10 Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Reservas

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas: as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva para contingências, as reservas estatutárias e a reserva de retenção de lucros.

Reserva Legal. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de nosso Estatuto Social, devemos destinar 5% do nosso lucro líquido apurado em cada exercício social para a reserva legal, que não poderá exceder 20% do capital social. Não obstante, não somos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às demais reservas de capital constituídas, exceder 30% do nosso capital social. Os valores da reserva legal devem ser aprovados em Assembleia geral ordinária de acionistas e podem ser utilizados exclusivamente para compensar prejuízos ou aumentar o nosso capital social, não estando, porém, disponíveis para pagamento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo na nossa conta de reserva legal era de R$8.361 mil.

Reserva Estatutária. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o Estatuto Social pode criar reservas, desde que determine a sua finalidade, o percentual dos lucros líquidos a ser destinado para essas reservas e o valor máximo a ser mantido em cada reserva estatutária. A destinação de recursos para tais reservas não pode ser aprovada em prejuízo do dividendo obrigatório. Em 31 de dezembro de 2009, não possuímos conta de reserva estatutária.

Reserva para Contingências. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os nossos acionistas poderão deliberar, em Assembleia Geral e por proposta da Administração, a destinação de parte de nosso lucro líquido para a reserva de contingências com o objetivo de compensar qualquer diminuição futura nos lucros em razão de futura perda provável. A reserva deverá ser revertida no exercício em que deixarem de existir as razões que justificaram a sua constituição ou em que ocorrer a perda. Em 31 de dezembro de 2009, não possuímos uma conta de reserva de contingência.

Reserva de Retenção de Lucro. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os nossos acionistas poderão deliberar, em Assembleia Geral e por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos nossos. O valor retido deve ser utilizado em investimentos conforme orçamento de capital aprovado pela Assembleia Geral. O orçamento deve ser revisado anualmente, quando tiver duração superior a um exercício social. A retenção de lucros não poderá ser aprovada em prejuízo da distribuição do dividendo obrigatório. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo na conta de reserva de lucro na demonstração financeira da controladora era de R$77.293 mil.

Reserva de Lucros a Realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, quando o dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta da Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Para fins de constituição da reserva de lucros a realizar, considera-se realizada a parcela do lucro líquido que exceder a soma do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial com o lucro, ganho ou rendimento, em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. A reserva de lucros a realizar somente poderá ser utilizada para pagamento do dividendo obrigatório. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo obrigatório após a realização. Em 31 de dezembro de 2009, não possuíamos saldo na nossa conta de reserva de lucros a realizar.

Reserva de Capital. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital consiste em ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação, alienação de partes beneficiárias, alienação de bônus de subscrição, prêmio na emissão de debêntures, incentivos fiscais e doações e subvenções para investimentos. As quantias destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas para efeito da determinação do dividendo obrigatório. Com a obtenção do nosso registro de companhia aberta e a nossa adesão ao Novo Mercado, não poderemos emitir partes beneficiárias. O saldo existente na reserva de capital somente poderá ser utilizado para incorporação ao capital social, absorção de prejuízos que ultrapassem os lucros acumulados e as reservas de lucros; ou resgate, reembolso ou compra de ações. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo nas nossas contas de reservas de capital era R$0.

De acordo como a Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido não destinado às contas mencionadas acima deve ser distribuído como dividendos.

19. PLANOS DE RECOMPRA E VALORES MOBILIÁRIOS EM TESOURARIA

19.1. Em relação aos planos de recompra de ação da Companhia:

(a) data das deliberações que aprovaram os planos de recompra;

Não possuímos plano de recompra, nem tampouco possui valores mobiliários em tesouraria. Portanto, tal item não se aplica.

(b) em relação a cada plano, indicar: (i) quantidade de ações previstas, separadas por classe e espécie; (ii) percentual em relação ao total de ações em circulação, separadas por classe e espécie; (iii) período de recompra; (iv) reservas e lucros disponíveis para a recompra; (v) outras características importantes; (vi) quantidade de ações adquiridas, separadas por classe e espécie; (vii) preço médio ponderado de aquisição, separadas por classe e espécie; (viii) percentual de ações adquiridas em relação ao total aprovado.

Vide item 19.1(a).

19.2. Em relação à movimentação dos valores mobiliários mantidos em tesouraria, em forma de tabela, segregando por tipo, classe e espécie, indicar a quantidade, valor total e preço médio ponderado de aquisição do que segue:

a) saldo inicial;

Não possuímos plano de recompra, nem tampouco possui valores mobiliários em tesouraria. Portanto, tal item não se aplica.

b) aquisições;

Vide item 19.2(a).

c) alienações;

Vide item 19.2(a).

d) cancelamentos;

Vide item 19.2(a).

e) saldo final.

Vide item 19.2(a).

19.3. Em relação aos valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social, indicar, em forma de tabela, segregando por tipo, classe e espécie:

a) quantidade;

Não possuímos plano de recompra, nem tampouco possui valores mobiliários em tesouraria. Portanto, tal item não se aplica.

b) preço médio ponderado de aquisição;

Vide item 19.3(a).

c) data de aquisição;

Vide item 19.3(a).

d) percentual em relação aos valores mobiliários em circulação da mesma classe e espécie.

Vide item 19.3(a).

19.4 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes.

Não possuímos plano de recompra, nem tampouco possui valores mobiliários em tesouraria. Portanto, tal item não se aplica.

20. POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

20.1 Política de negociação de valores mobiliários de sua emissão pelos acionistas controladores, diretos ou indiretos, diretores, membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de qualquer órgão com funções técnicas ou consultivas, criado por disposição estatutária, inclusive data de aprovação, pessoas vinculadas, principais características e previsão de períodos de vedação de negociação e descrição dos procedimentos adotados para fiscalizar a negociação em tais períodos.

Não possuímos política de negociação de valores mobiliários de sua emissão. A Política de Negociação é de formulação facultativa nos termos da legislação aplicável.

Não temos previsão para formular Política de Negociação e algumas disposições com relação a este assunto estão previstas em nossa Política de Divulgação.

20.2 Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Não há.

21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.1 Normas, regimentos ou procedimentos internos adotados pela Companhia para assegurar que as informações a serem divulgadas publicamente sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva:

Nos termos da Instrução n° 358 da CVM e da nossa Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, qualquer ato ou fato relevante referente aos nossos negócios é divulgado publicamente, conforme descrito no item 21.2.

Como procedimento adicional, disponibilizamos em nosso site e enviamos para as pessoas cadastradas no nosso *mailing list* cópia do ato ou fato relevante. Ressaltamos que qualquer interessado pode se cadastrar no nosso *mailing list* através do nosso Website, na seção "RI".

Nossos acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração e do conselho fiscal, quando instalado, ao terem conhecimento de qualquer ato ou fato relevante devem comunicar ao Diretor de Relações com Investidores, o qual é responsável pela divulgação da informação.

Caso nosso Diretor de Relações com Investidores seja omisso e descumpra seu dever de comunicação e divulgação, as pessoas acima referidas têm o dever de comunicar o ato ou fato relevante imediatamente à CVM.

21.2 Política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pela Companhia, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas:

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, devemos informar à CVM e à BM&FBOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Devemos também publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se tiver o efeito de influenciar o preço dos valores mobiliários de nossa emissão, a decisão de investidores de negociar os valores mobiliários de nossa emissão ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de valores mobiliários de nossa emissão.

Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante.

Possuímos, ainda, conforme a Instrução nº 358, de 3 de janeiro de 2002, da CVM, e alterações posteriores ("Instrução CVM 358"), uma "Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante", que consiste na divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público.

É de responsabilidade do nosso Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e à BM&FBOVESPA qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos nossos negócios que seja considerado informação relevante, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral.

Prevemos algumas hipóteses de exceção à imediata divulgação de informação relevante, dentre elas, se a revelação de referida informação puder colocar em risco nosso interesse legítimo.

Todas as pessoas vinculadas (nossos Acionistas Controladores, nossos diretores, nossos membros do Conselho de Administração, do conselho fiscal, se instalado, e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e empregados que tenham acesso frequente a informações relevantes e outros que consideremos necessário ou conveniente) deverão assinar termo de adesão à Política de Divulgação de Informações ao Mercado, e guardar sigilo sobre as informações ainda não divulgadas, sob pena de nos indenizar e indenizar as demais pessoas vinculadas dos prejuízos que venham a ocorrer.

Qualquer alteração ou revisão desta Política deverá ser submetida ao nosso Conselho de Administração. A política de negociação prevista nesta Política não poderá ser alterada na pendência de divulgação de Ato ou Fato Relevante. As disposições da presente Política não elidem a responsabilidade, decorrente de prescrições legais e regulamentares, imputada a terceiros não diretamente ligados a nós e que tenham conhecimento de Ato ou Fato Relevante e venham a negociar com Valores Mobiliários de nossa emissão.

21.3 Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações:

O nosso Diretor de Relações com Investidores é responsável pela execução e acompanhamento das políticas de divulgação e uso de informações e de negociação de nossos valores mobiliários.

21.4 Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Não há.

22. NEGÓCIOS EXTRAORDINÁRIOS

22.1 Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia:

Não houve operações de aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos nossos negócios.

22.2 Alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia:

Não houve alterações significativas na forma de condução dos nossos negócios.

22.3 Contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais:

Não houve contratos relevantes celebrados por nós e por nossas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

22.4 Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.