



**MATERIAL DE APOIO A VENDA PARA CORRETORAS
"TAKE ONE"**

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

I. VISÃO GERAL DA COMPANHIA

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
VGW dos Lançamentos (100%).....	1.966.227	1.773.713	1.129.142
VGW 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\$/m ²).....	3.208	3.338	3.550
Vendas			
Vendas Contratadas (100%) ⁽⁴⁾	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\$/m ²).....	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 a 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 VGW 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).

II. PONTOS FORTES

Nossos principais pontos forte são:

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

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

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 possuímos, 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%.

III. 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, suprimindo 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.

IV. 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 no Prospecto, em especial, os riscos mencionados abaixo e indicados em 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.

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.

Riscos sobre a Oferta

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, a Companhia e 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 archive 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 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 emití-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

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

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 consequência, 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 assembleia 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, conseqüentemente, 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.

Riscos sobre as atividade da Companhia

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 refinar 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, conseqüentemente, 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.

Riscos com relação controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Companhia

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.

Riscos com relação aos Acionistas da Companhia

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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.

Riscos com relação às controladas e coligadas da Companhia

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.

Riscos com relação aos fornecedores da Companhia

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.

Riscos com relação aos clientes da Companhia

Poderemos ser afetados por inadimplementos de nossos clientes com relação a financiamentos que concedemos. Para mais informações vide fator de risco abaixo com relação aos setores de atuação da Companhia – “O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.”.

Riscos 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. Conseqüentemente, 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 prevêm, 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 conseqüente 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. Conseqüentemente, 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.

Riscos com relação à regulação do setor de atuação da Companhia

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

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

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.

Riscos com relação aos países estrangeiros

Nossa atuação é restrita ao Brasil.

V. 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 pelos Coordenadores e por determinadas corretoras e/ou outras instituições integrantes do sistema de distribuição autorizadas a operar na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), convidadas a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações junto aos Investidores Não-Institucionais (conforme definido abaixo) ("Corretoras" e, em conjunto com os Coordenadores, "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 ("Regulamento do Novo Mercado"), incluindo esforços de colocação no exterior de Ações, a serem realizados pelo Itaú USA Securities, Inc., Credit Suisse Securities (USA) LLC. e BTG Pactual US Capital Corp. ("Agentes de Colocação Internacional") e determinadas instituições financeiras a serem contratadas, exclusivamente para a colocação de ações 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 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 Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Resolução CMN 2.689"), pela Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 325") e pela Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei nº 4.131"), nos termos do *Placement Facilitation Agreement* ("Contrato de Colocação Internacional").

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 sem considerar as Ações do Lote Suplementar, 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

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

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.

VI. PROCEDIMENTO DE PRECIFICAÇÃO: *BOOKBUILDING*

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com Investidores Institucionais (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.**

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. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar 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 considerados 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 redução de 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").

VII. PROCEDIMENTO DA OFERTA

1. Público-Alvo

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 equitativo 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 e realizar os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado.

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo (conforme definida abaixo), aos Investidores Não-Institucionais (conforme definidos abaixo), e, na Oferta Institucional (conforme definida abaixo), aos Investidores Institucionais (conforme definidos abaixo).

A Oferta de Varejo será destinada a investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas, ou com sede no Brasil, bem como a clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, que não sejam considerados Investidores Institucionais (conforme definido abaixo), e que participem da Oferta de Varejo ("Investidores Não-Institucionais"). Os Investidores Não-Institucionais que desejarem adquirir Ações no âmbito da Oferta deverão realizar solicitações de reserva mediante o preenchimento de formulário específico ("Pedido de Reserva"), no Período de Reserva (conforme definido abaixo), 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 ("Oferta de Varejo").

A Oferta Institucional será destinada a investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas intenções específicas ou globais de investimentos excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados na forma da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e Investidores Estrangeiros ("Investidores Institucionais" e "Oferta Institucional", respectivamente).

2. Oferta de Varejo. No contexto da Oferta de Varejo, o montante mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 20% (vinte por cento) 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 irretroatável (conforme definidos abaixo), 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 07 de abril de 2010 até 14 de abril de 2010, cada um dos Investidores Não-Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar pedido de reserva de Ações, mediante preenchimento do Pedido de Reserva ("Período de Reserva") com uma única corretora, observados 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, 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. 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 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), 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/ou adquirida, bem como 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 (conforme definido abaixo). 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 a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado entregará, após as 16:00 horas da Data de Liquidação (conforme definido abaixo), 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 de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ("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 (conforme definido abaixo), 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;
- (j) na hipótese de (i) não haver conclusão da Oferta, (ii) rescisão do Contrato de Distribuição, (iii) cancelamento ou revogação da Oferta, ou, ainda, (iv) em qualquer outra hipótese de devolução de Pedido de Reserva em função de expressa disposição legal, 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 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

3. 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. 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 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertada (excluídas e 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. Os investimentos realizados para proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo *total return swaps*) 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 Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução de 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 horas do 1º (primeiro) 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.

VIII. CRONOGRAMA DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Segue, abaixo, 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 <i>Bookbuilding</i>	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 <i>Bookbuilding</i> 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.

IX. 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;

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

(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.

X. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

A Companhia aderiu ao Novo Mercado, o qual estabelece regras de governança corporativa a serem observadas pela Companhia, que são mais rigorosas que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações. A Companhia possui registro de companhia aberta junto à CVM sob o número 20.524, desde 02 de março de 2007.

Mais informações sobre a Companhia, suas atividades, seu setor de atuação, e sua situação financeira poderão ser obtidas no Prospecto e no Formulário de Referência.

Even Construtora e Incorporadora S.A.

Código ISIN nº BREVENACNOR8

CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65

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")

XI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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, nº 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* acessar Prospecto de distribuição Pública) (iv) à Companhia, Rua Funchal, nº 418, 29º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e na sua página na Internet <http://www.even.com.br/ri/> (neste site acessar

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.

“Prospecto Preliminar”); (v) Banco Itaú BBA S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, <http://www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp> (neste site acessar “Oferta Follow-on Even 2010 – Prospecto Preliminar”); (vi) Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12, 13º e 14º andares (parte), São Paulo, SP 01451-000 <http://br.credit-suisse.com/ofertas> (neste site acessar “Even Construtora e Incorporadora S.A.”); (vii) Banco BTG Pactual S.A., com sede na Avenida 3729, 9º andar 04538-133, São Paulo, SP <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 investimento em ações representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir nas Ações no âmbito da Oferta estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Ações e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações no âmbito da Oferta.”

Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações leia os Prospectos e o Formulário de Referência.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.



Joint Bookrunners



LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NO 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, AO MERCADO E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES. As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto. O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 25 e 26 deste material.