

27/março/2009

À Direcional Engenharia S.A.

At.: Sr. Ricardo Valadares Gontijo

Ref.: Parecer dos Auditores Independentes nº 1282-2009-7

Prezado senhor,

Pela presente, estamos encaminhando aos cuidados de V.S^a., as Demonstrações Contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 da Direcional Engenharia S.A., acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes.

Atenciosamente,

Lourinaldo da Silva Mestre

Direcional Engenharia S.A.

**Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Parecer dos Auditores Independentes**

31 de dezembro de 2008 e de 2007

Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da **Direcional Engenharia S.A.:**

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Direcional Engenharia S.A. (individual e consolidado), levantados em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 (ajustado) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Companhia; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira (individual e consolidada) da Direcional Engenharia S.A., em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 (ajustado), o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os fluxos de caixa e o valor adicionado referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme comentado na Nota 2.1, a partir de 1º de Janeiro de 2008, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentados para fins de melhor comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentadas em conformidade com o previsto na NPC (Norma e Procedimentos de Contabilidade) 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2009.

Direcional Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais encerrados em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007

(Em Reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Ativo circulante			(Ajustado)		(Ajustado)
Caixa e equivalentes de caixa	3	43.121.491	4.064.591	60.174.293	11.006.753
Contas a receber	4	5.100.391	6.286.056	160.456.142	71.888.864
Imóveis a comercializar	5	18.967.614	67.302.002	239.498.066	114.139.234
Créditos diversos	-	2.717.192	139.006	12.298.902	2.774.960
Tributos a recuperar	-	2.719.153	12.271	2.798.555	74.245
Despesas comerciais a apropriar	-	-	870.400	4.465.780	2.017.009
Total do ativo circulante		72.625.841	78.674.326	479.691.738	201.901.065
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	4	1.494.618	3.453.925	75.985.786	14.812.975
Imóveis a comercializar	5	9.559.763	1.471.778	9.559.763	1.471.778
Créditos diversos	-	30.940	30.940	520.632	31.960
		11.085.321	4.956.643	86.066.181	16.316.713
Investimentos	6	233.479.113	70.922.592	-	-
Imobilizado	7	1.803.412	1.755.495	9.537.761	2.221.675
Intangível	8	3.352.457	3.064.985	3.353.658	3.064.985
Total do ativo não circulante		249.720.303	80.699.715	98.957.600	21.603.373
Total do ativo		322.346.144	159.374.041	578.649.338	223.504.438

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Direcional Engenharia S.A.

Balanços patrimoniais encerrados em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007

(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	2007 (Ajustado)	2008	2007 (Ajustado)
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	434.401	6.155.564	40.446.537	30.258.705
Fornecedores	-	367.413	392.148	7.622.343	3.236.288
Obrigações trabalhistas	10	2.565.370	545.289	5.689.003	1.610.458
Obrigações tributárias	11	499.880	1.157.084	13.328.004	6.366.643
Credores por imóveis compromissados	12	3.699.431	9.554.503	14.753.011	10.750.003
Adiantamento de clientes	13	-	9.035.000	30.001.661	18.500.690
Dividendos a pagar	-	-	532.029	-	532.029
Partes relacionadas	14	-	15.963.342	-	15.963.342
Contas a pagar	-	1.114.141	1.156.805	6.551.113	1.980.383
Total do passivo circulante		8.680.636	44.491.764	118.391.672	89.198.541
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	1.426.717	6.942.388	16.709.831	17.711.183
Credores por imóveis compromissados	12	-	3.240.000	-	3.240.000
Adiantamento de clientes	13	-	10.380.000	113.763.171	17.242.102
Provisão para garantia	-	150.116	-	616.467	-
Obrigações tributárias	11	-	279.095	4.860.702	912.280
Contas a pagar por aquisição de investimento	-	2.987.295	-	2.987.330	-
Provisão para contingências	-	1.564.000	1.440.000	1.564.000	1.440.000
Participantes em SCPs e SPEs	-	-	-	12.218.785	1.159.538
Total do passivo não circulante		6.128.128	22.281.483	152.720.286	41.705.103
Patrimônio líquido					
Capital social	17	232.278.664	79.898.976	232.278.664	79.898.976
Reserva legal	17	4.297.839	1.076.681	4.297.839	1.076.681
Reserva de lucros	17	70.960.877	11.625.137	70.960.877	11.625.137
		307.537.380	92.600.794	307.537.380	92.600.794
Total do passivo e patrimônio líquido		322.346.144	159.374.041	578.649.338	223.504.438

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007

(Em Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	2007 (Ajustado)	2008	2007 (Ajustado)
Receita com venda de imóveis	15.1	262.907	9.234.564	263.554.439	106.217.344
Receita com prestação de serviços	-	9.701.587	5.600	9.709.343	83.205
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-	(848.403)	(474.493)	(10.106.732)	(4.028.110)
Receita operacional líquida		9.116.091	8.765.671	263.157.050	102.272.439
Custo da venda de imóveis	15.1	(610.716)	(7.043.542)	(156.562.583)	(66.029.941)
Custo da prestação de serviços	-	-	-	-	(19.751)
Lucro bruto		8.505.375	1.722.129	106.594.467	36.222.747
Receitas (despesas) operacionais:					
Administrativas e gerais	-	(16.794.823)	(5.194.146)	(19.127.501)	(6.378.551)
Comerciais	-	(489.838)	(447.969)	(15.196.676)	(4.199.436)
Despesas financeiras	18	(1.338.630)	(1.631.637)	(4.004.263)	(2.585.041)
Receitas financeiras	19	9.114.295	2.177.697	10.255.671	2.647.682
Equivalência patrimonial	6	68.296.261	24.605.321	-	-
Amortização de ágio	-	(2.260.145)	(742.088)	(2.260.145)	(742.088)
Outras receitas (despesas) operacionais	-	(283.378)	1.989.855	(376.205)	953.329
Lucro antes da provisão para imposto de renda e contribuição social e participantes		64.749.117	22.479.162	75.885.348	25.918.642
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-	(325.963)	(945.545)	(8.007.955)	(3.994.346)
Participantes em SCPs e SPEs		-	-	(3.454.239)	(390.679)
Lucro líquido do exercício		64.423.154	21.533.617	64.423.154	21.533.617
Lucro por ação		0,6047	0,2695		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007

(Em Reais)

	Notas	Capital social		Reservas			Total
		Integralizado	Legal	Lucros	Lucros acumulados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2006		26.575.309	-	-	51.297.759	77.873.068	
Lucro líquido do exercício anterior originalmente reportado	-	-	-	-	24.851.153	24.851.153	
Ajuste de exercícios anteriores aplicados retrospectivamente	2.1.2	-	-	-	(3.317.536)	(3.317.536)	
Lucro líquido do exercício ajustado		-	-	-	21.533.617	21.533.617	
Redução de capital - cisão parcial	17.1	(1.780.000)	-	-	-	(1.780.000)	
Integralização de capital - lucros acumulados	17.1	52.174.017	-	-	(51.297.759)	876.258	
Integralização de capital - lucros do período	17.1	2.929.650	-	-	(2.929.650)	-	
Constituição da reserva legal	17.2	-	1.242.558	-	(1.242.558)	-	
Efeito dos ajustes retrospectivos na reserva legal	-	-	(165.877)	-	165.877	-	
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	(5.902.149)	(5.902.149)	
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	11.625.137	(11.625.137)	-	
Saldos em 31 de Dezembro de 2007 (ajustado)		79.898.976	1.076.681	11.625.137	-	92.600.794	
Aumento de capital	17.1	152.379.688	-	-	-	152.379.688	
Reversão do dividendo provisionado	-	-	-	532.029	-	532.029	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	64.423.154	64.423.154	
Constituição da reserva legal	17.2	-	3.221.158	-	(3.221.158)	-	
Distribuição de dividendos	-	-	-	(2.398.285)	-	(2.398.285)	
Transferência para reserva de lucros	17.3	-	-	61.201.996	(61.201.996)	-	
Saldos em 31 de Dezembro de 2008		232.278.664	4.297.839	70.960.877	-	307.537.380	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007 (Ajustado)	2008	2007 (Ajustado)
Das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	64.749.117	22.479.162	75.885.348	25.918.642
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	2.531.862	987.344	2.687.797	1.248.828
Baixa de imobilizado	-	86.044	-	86.044
Resultado de equivalência patrimonial	(68.296.261)	(24.605.321)	-	-
Participantes em SCPs e SPEs	-	-	7.605.008	226.093
Provisão para contingências	124.000	600.000	124.000	600.000
Decréscimo (acréscimo) em ativos				
Contas a receber	3.144.972	12.206.605	(149.740.090)	(33.264.712)
Imóveis a comercializar	40.246.403	(56.073.206)	(133.446.817)	(69.357.345)
Créditos diversos	(2.578.186)	(1.573.639)	(10.012.614)	(3.232.532)
Tributos a recuperar	(2.706.882)	-	(2.724.310)	-
Despesas comerciais	870.400	-	(2.448.771)	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(24.735)	(740.466)	4.386.055	(436.125)
Obrigações trabalhistas	2.020.081	(245.771)	4.078.545	252.626
Obrigações tributárias	(389.312)	(26.007)	5.837.653	1.630.069
Credores por imóveis compromissados	(9.095.072)	31.189.698	763.008	39.596.346
Adiantamento de clientes	(19.415.000)	(1.072.937)	108.022.040	(1.444.326)
Contas a pagar	(42.664)	1.582.316	4.570.730	1.556.776
Provisão para garantia	150.116	-	616.467	-
Contas a pagar por aquisição de investimento	2.987.295	-	2.987.330	-
Caixa proveniente das operações	14.276.134	(15.206.178)	(80.808.621)	(36.619.616)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(872.950)	(1.565.938)	(2.935.825)	(2.848.440)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	13.403.184	(16.772.116)	(83.744.446)	(39.468.056)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos	(103.094.325)	(14.786.319)	-	-
Acréscimo do imobilizado	(528.350)	(1.961.733)	(7.953.655)	(2.457.421)
Acréscimo de intangível	(2.338.900)	(3.997.140)	(2.338.900)	(3.997.140)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(105.961.575)	(20.745.192)	(10.292.555)	(6.454.561)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Ingressos e amortizações dos empréstimos	(11.236.835)	13.097.952	9.186.480	34.086.042
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamentos	(11.236.835)	13.097.952	9.186.480	34.086.042
Das atividades de financiamento com acionistas				
Distribuições de lucros e juros sobre capital próprio	(2.398.285)	(5.902.149)	(2.398.285)	(5.902.149)
Distribuição de lucros de controladas	8.834.065	6.975.465	-	-
Integralização (redução) de capital	152.379.688	(162.797)	152.379.688	(162.797)
Contas a pagar para partes relacionadas	(15.963.342)	15.963.342	(15.963.342)	15.963.342
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento com acionistas	142.852.126	16.873.861	134.018.061	9.898.396
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	39.056.900	(7.545.495)	49.167.540	(1.938.179)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	4.064.591	11.610.086	11.006.753	12.944.932
No fim do exercício	43.121.491	4.064.591	60.174.293	11.006.753
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	39.056.900	(7.545.495)	49.167.540	(1.938.179)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de Dezembro 2008 e de 2007

(Em Reais)

	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Receitas				
<i>Vendas de imóveis e serviços</i>	9.964.493	9.240.254	273.263.781	106.300.549
<i>Outras receitas</i>	1.339.892	3.389.877	1.339.892	3.389.877
<i>Provisão para créditos de liquidação duvidosa – Reversão / (Constituição)</i>	(317.126)	(34.274)	(317.126)	(34.274)
	10.987.259	12.595.857	274.286.547	109.656.152
 Insumos adquiridos de terceiros				
<i>Custo de imóveis e serviços vendidos</i>	610.716	7.491.601	78.151.045	36.820.040
<i>Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais</i>	7.815.273	2.165.422	68.868.596	25.257.904
<i>Outros</i>	1.012.552	103.638	17.988.960	5.764.094
	9.438.541	9.760.661	165.008.601	67.842.038
 Valor adicionado bruto	1.548.718	2.835.196	109.277.946	41.814.114
 <i>Depreciação, amortização e exaustão líquidas</i>	271.717	175.137	427.652	506.740
<i>Amortização de ágio em controlada</i>	2.260.145	742.088	2.260.145	742.088
 Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(983.144)	1.917.971	106.590.149	40.565.286
 Valor adicionado recebido em transferência				
<i>Resultado de equivalência patrimonial</i>	68.296.261	24.605.321	-	-
<i>Receitas financeiras</i>	9.114.295	2.177.697	10.255.671	2.647.682
	77.410.556	26.783.018	10.255.671	2.647.682
 Valor adicionado total a distribuir	76.427.412	28.700.989	116.845.820	43.212.968
 Distribuição do valor adicionado				
<i>Pessoal</i>	8.985.386	2.499.622	24.313.299	8.297.169
<i>Impostos, taxas e contribuições</i>	1.351.302	1.727.991	20.321.925	9.098.340
<i>Remuneração de capitais de terceiros</i>	1.667.570	2.939.759	4.333.203	3.893.163
<i>Remuneração de capitais próprios</i>	64.423.154	21.533.617	67.877.393	21.924.296
	76.427.412	28.700.989	116.845.820	43.212.968

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

(Valores expressos em Reais)

1. Contexto operacional

Constituída em 1981, a Direcional Engenharia S/A. (“Companhia” ou “Direcional”) possui como atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a compra e a venda de imóveis residenciais e comerciais, a administração e a construção civil, a locação de imóveis próprios, bem como a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária com participação de parceiros é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) e também por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), nas quais a Companhia figura, geralmente, como sócia líder e administradora.

Em 14 de Novembro de 2007, a Companhia protocolou pedido de registro inicial de companhia aberta à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo concedido o registro de companhia aberta em 29 de fevereiro de 2008 pela Comissão de Valores Mobiliários.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação

As demonstrações contábeis da Direcional, que incluem as demonstrações contábeis consolidadas com suas controladas e sociedades de propósito específico, indicadas na nota 6, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram ajustadas para adequação às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.

2.1.1. Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 são as primeiras apresentadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil. Estas demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com o CPC 13, aprovado pela Deliberação CVM nº 565/08.

A Companhia elegeu 1º de Janeiro de 2007 como a data de transição, para adequar-se às novas práticas contábeis, adotando a seguinte dispensa opcional de aplicação retrospectiva das novas práticas contábeis: a) a primeira análise periódica do prazo de vida útil-econômica dos bens será efetuada a partir de 1º de janeiro de 2009, conforme facultado pelo item 54 do CPC 13.

2.1.2. Sumário das práticas contábeis modificadas e demonstração de efeitos no resultado e no patrimônio líquido

Conforme mencionado na nota 2.1, as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08, produziram certos efeitos sobre as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007.

As principais alterações nas práticas contábeis promovidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da Medida Provisória nº 449/08 aplicáveis à Companhia, adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis referentes ao exercício findos em 31 de dezembro de 2008 foram as seguintes:

- a)** Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa, elaborada conforme regulamentação do CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa. A demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foi anteriormente apresentada como informação suplementar.
- b)** Inclusão da demonstração do valor adicionado, conforme regulamentação do CPC 09 - Demonstração do valor adicionado.
- c)** Criação de novo subgrupo de contas, intangível, que inclui ágio adquirido fundamentado em expectativa de rentabilidade futura, para fins de apresentação no balanço patrimonial. Essa conta registra os direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da Companhia ou exercidos com essa finalidade. Conforme regulamentação do CPC 04, foram reclassificados para este grupo de contas o saldo de softwares, que estavam registrados no grupo do ativo imobilizado, inclusive para as demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2007, conforme demonstrado na Nota 8. O saldo de ágio apurado, determinado pela expectativa de rentabilidade futurada, na aquisição das SCPs Manaus Eliza Miranda e Jacundá foram reclassificados para o referido grupo.

- d) Obrigatoriedade de análise periódica quanto à capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo (teste de “impairment”), conforme regulamentado pelo CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável dos Ativos. Essa análise não gerou efeito sobre o balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2008 e de 2007.
- e) Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros sejam registradas: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, quando se tratar de aplicações que serão mantidas até a data de vencimento; e (iii) pelo custo amortizado os empréstimos e financiamentos e contas a receber; conforme regulamentado pelo CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação. Essa alteração não gerou efeitos a serem registrados nas demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 em decorrência das características e intenções da Companhia em relação aos referidos instrumentos.
- f) Eliminação da apresentação da rubrica “Resultado não operacional” na demonstração do resultado, conforme regulamentado pela Medida Provisória nº 449/08.
- g) Ajuste a valor presente para operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo, conforme regulamentado pelo CPC 12 – Ajuste a Valor Presente. A Companhia ajustou a valor presente os saldos de contas a receber na venda de imóveis.
- h) Em 17 de dezembro de 2008 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu a orientação CPC-O-01, aprovado pela deliberação CVM N°561, com a finalidade de esclarecer assuntos que geravam dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas companhias de incorporação imobiliária. As principais orientações são:

Permutas físicas registradas pelo valor justo: as permutas físicas na compra de terrenos com unidades a serem construídas que eram registradas pelo custo orçado passaram a ser registradas pelo valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizadas em contrapartida de adiantamentos de clientes e reconhecidas como receita da venda de imóveis de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na nota 2.2.1. A operação de permuta passou a acarretar um ganho ou perda para a Companhia.

Despesas com vendas a apropriar (comissões de vendas): devem ser ativadas e reconhecidas ao resultado do exercício pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na nota 2.2.1. Este critério já era adotado pela Companhia.

Despesas com propaganda, marketing e promoções: devem ser reconhecidas ao resultado do exercício como despesas de venda quando efetivamente incorridas.

Despesas com estande de vendas e apartamento-modelo: devem ser registrados no ativo imobilizado e depreciados pela vida útil quando esta for superior a 12 meses. Os gastos foram reclassificados para o ativo imobilizado.

Capitalização de encargos financeiros: Os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados à construção de empreendimentos devem ser ativados e reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente à fração ideal vendida. Este critério já era adotado pela Companhia.

Provisão para garantias: Foram constituídas provisões para garantias com base nas estimativas de gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. O prazo de garantia é de cinco anos a partir da entrega do imóvel.

Ajuste a valor presente: Para as vendas a prazo de unidades não concluídas, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas e contabilizou o montante apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na nota 2.2.1.

Em atendimento aos requerimentos de divulgação sobre adoção inicial das novas práticas contábeis introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, são apresentados nos quadros abaixo os efeitos no resultado e no patrimônio líquido, individual e consolidado, do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 e no resultado, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2008:

▪ 2007

	<i>Patrimônio líquido</i>		<i>Resultado</i>	
	<i>Exercício findo em 31 de Dezembro de 2007</i>		<i>Exercício findo em 31 de Dezembro de 2007</i>	
	<i>Controladora</i>	<i>Consolidado</i>	<i>Controladora</i>	<i>Consolidado</i>
<i>Saldos antes das alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e MP 449/08</i>	<i>95.918.330</i>	<i>95.918.330</i>	<i>24.851.153</i>	<i>24.851.153</i>
<i>Ajustes a valor presente - CPC 12</i>	-	<i>(2.186.847)</i>	-	<i>(2.186.847)</i>
<i>Despesas comerciais - alteração do critério de registro de estande de vendas e despesas de propaganda e publicidade</i>	-	<i>(1.277.865)</i>	-	<i>(1.277.865)</i>
<i>Tributos diferidos sobre os ajustes acima</i>	-	<i>147.176</i>	-	<i>147.176</i>
<i>Equivalência patrimonial decorrente dos ajustes nas controladas</i>	<i>(3.317.536)</i>	-	<i>(3.317.536)</i>	-
<i>Efeitos líquidos decorrentes da aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08</i>	<i>(3.317.536)</i>	<i>(3.317.536)</i>	<i>(3.317.536)</i>	<i>(3.317.536)</i>
<i>Saldos com a aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08</i>	<i>92.600.794</i>	<i>92.600.794</i>	<i>21.533.617</i>	<i>21.533.617</i>

▪ 2008

	Resultado	
	Exercício findo em 31 de dezembro de 2008	
	Controladora	Consolidado
Saldos antes das alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e MP 449/08	73.846.154	73.846.154
<i>Ajustes a valor presente - CPC 12</i>	-	(4.800.711)
<i>Despesas comerciais - alteração do critério de registro de estande de vendas e despesas de propaganda e publicidade</i>	96.672	(3.744.859)
<i>Permutas físicas - alteração do critério do registro e de apropriação</i>	-	(1.701.869)
<i>Tributos diferidos sobre os ajustes acima</i>	-	342.750
<i>Provisão para garantia</i>	(150.116)	(594.671)
<i>Equivalência patrimonial decorrente dos ajustes nas controladas</i>	(9.369.556)	-
<i>Participação dos acionistas não controladores dos ajustes acima</i>	-	1.076.360
Efeitos líquidos decorrentes da aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	(9.423.000)	(9.423.000)
Saldos com a aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	64.423.154	64.423.154

2.2. Principais práticas contábeis

2.2.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias e reduzido dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos e custos diretos e indiretos relacionados à construção.

O resultado da venda de imóveis é apropriado, considerando:

- (i) Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Orientação CPC-O-01, a saber:
 1. As receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo este percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo o custo do terreno;
 2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária e juros, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registradas como adiantamento de clientes.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independente de seu recebimento.

Prestação de serviços

As receitas com prestação de serviços são decorrentes da administração de obras executadas pela Direcional para as SCP's e SPE's nos anos de 2007 e 2008 e serviços de construção para terceiros, mediante contrato de empreitada global junto ao "Programa de Arrendamento Residencial - PAR", da Caixa Econômica Federal executada até o ano de 2007.

2.2.2. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com operações de crédito, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e limites utilizados de conta garantida.

2.2.4. Contas a receber

Os créditos a receber de clientes (circulante e realizável a longo prazo) são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais, e contas a receber provenientes de execução de serviços por administração de obras, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizados em conformidade com suas respectivas cláusulas. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades imobiliárias não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota 2.2.1.

A parcela da carteira de contas a receber reconhecida nas demonstrações contábeis de acordo com os procedimentos da Nota 2.2.1, é demonstrada pelo seu valor presente de realização.

2.2.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de formação ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão-de-obra aplicada e despesas com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

2.2.6. Provisão para garantia

Provisão constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. O prazo de garantia é de cinco anos a partir da entrega do imóvel, e considera os imóveis concluídos e em construção.

2.2.7. Despesas comerciais

As despesas comerciais referem-se às comissões pagas aos corretores relativas às vendas de unidades de cada empreendimento, e são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas, conforme descrito na Nota 2.2.1.

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras atividades comerciais correlatas, não fazem parte do custo de construção do imóvel, e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem, com base em sua veiculação.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliário e manutenção são reconhecidas com ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

2.2.8. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) onde figura, geralmente, como sócia líder e administradora. As referidas SCPs possuem contabilidade própria e as principais práticas contábeis são as mesmas descritas na Nota 2.2.1. As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio líder. Os investimentos mais recentes estão sendo realizados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicos (SPE), que também adotam as mesmas práticas contábeis descritas na Nota 2.2.1.

As participações societárias são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

2.2.9. Imobilizado

Bens patrimoniais são registrados pelo custo de aquisição. As depreciações acumuladas são computadas pelo método linear, levando em consideração as taxas descritas na Nota 7 e reconhecidas no resultado do exercício.

A partir de dezembro de 2008, em adequação à deliberação da CVM nº561/2008 os gastos com a construção, mobiliário, decoração e manutenção de estandes de vendas e apartamentos modelo são registrados como imobilizado.

2.2.10. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram amortizados de acordo com o fundamento econômico que o determinou.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste de avaliação do valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual de redução do valor recuperável.

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

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

2.2.12. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.2.13. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

2.2.14. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros, conforme descrito na Nota 20.

2.2.15. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos tomados são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos são atualizados pelas variações monetárias e encargos financeiros incorridos até a data do balanço, conforme previsto contratualmente, demonstrados na Nota 9.

2.2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF n° 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas e os tributos recolhidos com base em regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota 2.2.1 para reconhecimento dessas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou em 2008 pelo regime tributário de lucro real, já suas controladas e coligadas optaram pelo regime tributário de lucro presumido. Para essas sociedades (coligadas e controladas), a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Como a prática contábil de provisão difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir as diferenças temporárias, conforme comentado na Nota 11.

2.2.17. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

2.2.18. Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações contábeis das controladas e coligadas são elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis. Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas, os saldos de contas, as receitas e despesas e os lucros não realizados entre Empresas. As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da Controladora.

Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminados os saldos ativos e passivos com controladas e coligadas e entre as sociedades consolidadas, os investimentos e o resultado com equivalência patrimonial, sendo destacada a parcela de participantes investidores, quando aplicável.

3. Caixa e equivalentes de caixa

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Caixa e bancos</i>	<i>1.108.359</i>	<i>3.757.378</i>	<i>3.099.889</i>	<i>8.400.900</i>
<i>Aplicações financeiras</i>	<i>11.125.614</i>	<i>307.213</i>	<i>26.186.885</i>	<i>2.605.853</i>
<i>Fundo de investimento</i>	<i>30.887.518</i>	-	-	-
<i>Letras financeiras do tesouro</i>	-	-	<i>13.934.309</i>	-
<i>Certificado de Depósito Bancário - CDB</i>	-	-	<i>16.953.210</i>	-
Total	<i>43.121.491</i>	<i>4.064.591</i>	<i>60.174.293</i>	<i>11.006.753</i>

As aplicações financeiras da Companhia são substancialmente realizadas por meio de estrutura de fundo exclusivo de investimento, em títulos de renda fixa, buscando rendimentos atrelados ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário). As demais aplicações financeiras, em fundos de renda fixa têm remuneração atrelada ao CDI.

A Companhia realizou a consolidação do fundo de investimento exclusivo FIM PITT de acordo com a Instrução CVM 408/04. O balanço patrimonial do fundo de investimento encontra-se a seguir apresentado:

Ativo	31/12/2008
<i>Disponibilidades</i>	
<i>Caixa e bancos</i>	7.850
<i>Letras financeiras do tesouro</i>	13.934.309
<i>Certificado de Depósito Bancário - CDB</i>	16.953.210
Total ativo	30.895.369
Passivo	
<i>Contas a pagar</i>	7.851
Patrimônio líquido	
<i>Capital social</i>	25.807.080
<i>Lucros acumulados</i>	5.080.438
Total do patrimônio líquido	30.887.518
Total do passivo e patrimônio líquido	30.895.369

4. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Promitentes compradores de imóveis (a)				
<i>Unidades concluídas</i>	5.232.869	10.031.212	27.056.858	16.566.567
<i>Unidades não concluídas</i>	-	1.292.900	208.015.445	71.719.403
<i>(-) Desconto por securitização de títulos</i>	(585.365)	(738.634)	(585.365)	(738.634)
<i>(-) Provisão para devedores duvidosos</i>	(1.162.625)	(845.497)	(1.162.625)	(845.497)
Total	3.484.879	9.739.981	233.324.313	86.701.839
<i>Curto prazo</i>	1.990.261	6.286.056	157.338.527	71.888.864
<i>Longo prazo</i>	1.494.618	3.453.925	75.985.786	14.812.975
Contas a receber por prestação de serviço				
<i>Intermediação imobiliária</i>	-	-	7.485	-
<i>Administração de obra</i>	3.110.130	-	3.110.130	-
Total	3.110.130	-	3.117.615	-
<i>Curto prazo</i>	3.110.130	-	3.117.615	-
<i>Longo prazo</i>	-	-	-	-
Total geral contas a receber curto prazo	5.100.391	6.286.056	160.456.142	71.888.864
Total geral contas a receber longo prazo	1.494.618	3.453.925	75.985.786	14.812.975

(a) Conforme mencionado na Nota 2.2.1, a Companhia e suas controladas e coligadas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 15.2 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações contábeis.

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007 (ajustado), o saldo de contas a receber consolidado está líquido do ajuste a valor presente nos montantes de R\$ (6.987.558) e R\$ (2.186.847) respectivamente.

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo IGPM e há incidência de juros de 12% a.a.

5. Imóveis a comercializar

Representado pelos custos das unidades imobiliárias concluídas, unidades imobiliárias em construção e terrenos para futuras incorporações, conforme demonstrado a seguir:

Empreendimento	31/12/2008	31/12/2007
Terrenos a incorporar e adiantamentos para aquisição de terrenos		
<i>Alto Periquito - Betânia</i>	2.825.973	302.765
<i>Sta. Mônica - R. Candeiros</i>	956.500	393.750
<i>Residencial Plaza das Águas</i>	344.537	-
<i>Terreno Manaus</i>	-	13.240.000
<i>Terreno Campo Grande - Rio de Janeiro</i>	1.400.000	1.400.000
<i>Terreno Brasília - Lago Sul</i>	-	15.000.000
<i>Terreno Porto Velho/RO</i>	-	9.035.000
<i>Terreno Valparaiso/ES</i>	-	10.380.000
<i>Terreno Taguatinga</i>	13.251.771	6.000.000
<i>Terreno Fazenda Santa Maria</i>	-	800.000
<i>Adiantamento aquisição terreno Porto Velho/RO</i>	914.731	-
<i>Adiantamento aquisição terreno Serra/ES</i>	1.360.640	1.471.778
<i>Adiantamento aquisição terreno Manaus/AM</i>	7.284.392	-
Total - controladora	28.338.544	58.023.293
<i>Parque Prado</i>	-	1.133.060
<i>Rio de Janeiro - Península</i>	-	1.896.394
Subtotal terrenos a incorporar - consolidado	28.338.544	61.052.747

Imóveis em construção

<i>Le Parc de France</i>	-	41.276
<i>Plaza das Águas</i>	-	10.899
<i>Taguatinga - Distrito Federal</i>	-	5.174.757
<i>Residencial Maura Valadares Gontijo</i>	-	1.738.898
<i>Edifício Gran Reserva</i>	-	2.166.254
<i>Residencial Lago Sul</i>	-	1.146.221
<i>Custo com novos projetos</i>	188.833	472.182
Total - controladora	188.833	10.750.487

Empreendimento	31/12/2008	31/12/2007
Imóveis em construção		
<i>SCP Parque Prado - Green Tower e Blue Tower</i>	1.050.706	259.354
<i>SCP Retiro dos Artistas - Mirante Campestre</i>	2.474.622	1.411.954
<i>SCP Águas Claras - Life Residence</i>	6.514	106.814
<i>SCP Campinas - Edifício Eduardo H. de Melo</i>	-	89.302
<i>Serra da Canastra</i>	-	226.408
<i>SCP Manaus - Residencial Eliza Miranda</i>	2.802.029	261.697
<i>SCP Rio - Quintas e Aquarela da Península</i>	7.123.890	9.897.157
<i>SCP Rio/Barra - Vila Borghese e San Filippo</i>	-	11.739.392
<i>Edifício Chopin</i>	806.730	920.779
<i>SCP Jacundá - Gran Prix e Equilibrium</i>	4.042.848	1.480.342
<i>SCP Campinas - Residencial Vivere</i>	1.059.263	635.564
<i>Direcional Campinas</i>	5.082.859	4.489.876
<i>Jonasa Empreendimentos - Weekend e Gran Vista</i>	6.618.650	8.647.450
<i>SCP Ouro Preto - Gran Parque</i>	54.146	6.755
<i>SPE Altana Empreendimentos</i>	212.475	129.940
<i>Residencial Maura Valadares Gontijo</i>	115.948	644.598
<i>Diresomattos Gutierrez - Volare</i>	454.968	581.845
<i>SCP Bartira Mourão - Antares</i>	174.676	132.320
<i>SCP Tereza Motta Valadares - Centauro</i>	102.354	209.674
<i>SCP Tito Guimarães - Cygnus</i>	-	571.702
<i>Ernane Agrícola - Solares</i>	1.452.904	870.186
<i>Direcional Silvestre</i>	62.409	2.886
<i>Valadares Gontijo (Cisão)</i>	-	11.437
<i>Direcional Esmeralda</i>	14.759.275	-
<i>TSC Rio Madeira - Garden Club</i>	3.053.748	-
<i>Rubelita Empreendimentos - Al Maré</i>	1.073.920	-
<i>Direcional Valparaiso - Dream Park</i>	12.639.624	-
<i>Direcional Âmbar - Águas e Brisas do Madeira</i>	7.102.205	-
<i>Alexandria Empreendimentos - Edifício Allegro</i>	16.191	-
<i>SCP Gran Reserva - Residencial Gran Reserva</i>	988.751	-
<i>SCP Paradiso - Paradiso e Paradiso Uno</i>	685.648	-
<i>SCP Lago - Lake View Resort</i>	3.359.653	-
<i>Direcional Opala - Gran Paradiso</i>	1.647.233	-
<i>Direcional Taguatinga</i>	41.445.945	-
<i>Direcional Canário</i>	649.804	-
<i>Direcional Diamante</i>	14.124.114	-
<i>Direcional Rubi Empreendimentos</i>	17.266.091	-
<i>Direcional TSC Jatuarana - Vita Bella</i>	3.211.551	-
<i>Ônix Empreendimentos - Bem Viver Total Vile</i>	12.906.326	-
<i>Direcional TSC Jamari - Riviera</i>	3.129.457	-
<i>Una Empreendimentos</i>	855.062	-

Empreendimento	31/12/2008	31/12/2007
SCP Le Parc de France	743.741	-
Direcional Ametista Empreendimentos	11.474.353	-
Direcional Sodalita Empreendimentos	2.380.833	-
Direcional TSC Lauro Sodré	4.793	-
SCP I Santa Mônica – Villaggio Santa Mônica	282.177	-
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários	3.730.714	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários	3.171.574	-
Bujari Empreendimentos imobiliários	181.312	-
Direcional Safira Empreendimentos	91.556	-
Coral Empreendimentos Imobiliários	1.497.158	-
Zircone Empreendimentos Imobiliários	9.481	-
Jaspe Empreendimentos Imobiliários	722.457	-
Azurita Empreendimentos Imobiliários	12.396.320	-
Citrino Empreendimentos Imobiliários	230.439	-
Direcional Assis Brasil	1.377	-
Masb 16 SPE Ltda	3.450.727	-
Bom Sucesso Incorporação Imobiliárias	43.120	-
Subtotal imóveis em construção - consolidado	213.213.554	54.077.919
Imóveis concluídos		
Edifício Silvano Brandão	-	26.268
Edifício Vancouver	-	41.578
Edifício Canadá	-	412.500
Serra do Cipó	34.031	-
Vila Borghese e San Filippo	7.063.871	-
Valadares Gontijo (Cisão)	407.828	-
Subtotal imóveis concluídos - consolidado	7.505.730	480.346
<i>Parcela circulante</i>	18.967.614	67.302.002
<i>Parcela não circulante</i>	9.559.763	1.471.778
Total - controladora	28.527.377	68.773.780
<i>Parcela circulante</i>	239.498.066	114.139.234
<i>Parcela não circulante</i>	9.559.763	1.471.778
Total - consolidado	249.057.289	115.611.012

6. Investimentos

A movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2008 está assim apresentada:

Sociedades	% - Participação	No início do exercício (ajustado)	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/ amortização	No final do exercício
SCP Parque Prado	50	6.726.224	321.783	1.997.590	(500.000)	8.545.597
SCP Retiro dos Artistas	50	8.941.021	4.055.000	1.863.482	-	14.859.503
SCP Quintas do Valqueire	10	39.929	2.250	(22.075)	(22.500)	(2.396)
SCP Águas Claras II	50	2.669.473	300.000	376.817	(100.000)	3.246.290
SCP Santa Inês	50	10.461	-	2.467	-	12.928
SCP Cidade Nova	50	208.008	-	(14.215)	(110.000)	83.793
SCP Campinas	50	1.024.470	1.225.000	479.789	-	2.729.259
SCP Brasília	50	661.714	-	68.014	(570.000)	159.728
SCP Serra da Canastra	50	899.496	10.000	169.343	(808.522)	270.317
SCP Manaus	40	6.399.723	2.090.000	12.797.714	(847.140)	20.440.297
SCP Edifício Chopin	79	1.850.616	74.990	1.026.106	(1.780.830)	1.170.882
SCP Província Vicenza	10	42.810	-	(42.252)	-	558
SCP Green Village	20	-	3.800	(4.092)	(1.540)	(1.832)
SCP Rio de Janeiro (1)	30	12.187.852	-	2.465.284	-	14.653.136
SCP Barra - Rio de Janeiro (1)	45	17.562.368	3.384.880	(1.272.018)	(287.976)	19.387.254
SCP Cláudio Manoel (1)	31,15	1.969.140	130.816	564.762	(2.101.715)	563.003
SCP Valadares Gontijo	50	95.765	-	46.516	(84.000)	58.281
SCP Jacundá	88	1.502.864	5.097.177	1.480.077	-	8.080.118
Maura Valadares Gontijo (1)	50	748.855	125	2.089.400	(40.250)	2.798.130
SPE Direcional Campinas	99,88	3.498.592	789.983	(1.101)	7	4.287.481
Diresomattos Gutierrez (1)	50	385.201	-	1.192.403	-	1.577.604
SPE Jonasa Empreendimentos	80	2.627.339	4.656.000	2.213.849	-	9.497.188
SCP Ouro Preto	50	151.583	450.819	2.288.473	-	2.890.875
Direcional Esmeralda Empreendimentos	99,99	-	84.378	(9)	-	84.369
SPE Altana Empreendimentos	50	137.373	85.000	(56)	-	222.317
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos	60	-	473.000	237.195	-	710.195
Direcional Silvestre	82	15.983	54.000	(3.290)	-	66.693
SCP Somattos Bartira Mourão (1)	50	122.629	375.835	38.456	-	536.920

<i>Sociedades</i>	<i>% - Participação</i>	<i>No início do exercício (ajustado)</i>	<i>Subscrição (redução) de capital/AFAC</i>	<i>Equivalência patrimonial</i>	<i>Dividendos/amortização</i>	<i>No final do exercício</i>
<i>SCP Somattos Tereza Motta (1)</i>	50	94.452	206.591	95.593	-	396.636
<i>SCP Somattos Tito Guimarães s(1)</i>	50	108.713	(108.713)		-	-
<i>SCP Ermani Agrícola (1)</i>	50	244.748	753.441	193.916	-	1.192.105
<i>Direcional Construtora Valparaíso Ltda.</i>	80	-	3.488.039	157.614	-	3.645.653
<i>Direcional Âmbar Empreendimentos</i>	60	-	3.586.640	1.984.371	-	5.571.011
<i>Alexandria Empreendimentos (1)</i>	50	-	2.285.648	1.016.971	-	3.302.619
<i>SCP Maura Valadares</i>	98,10	-	2.585.982	5.049.115	(1.528.000)	6.107.097
<i>SCP Gran Riserva</i>	98,10	(4.810)	3.721.007	3.395.727	(51.599)	7.060.325
<i>SCP Paradiso</i>	98,10	-	8.074.088	7.706.522	-	15.780.610
<i>SCP Lago Sul</i>	98,10	-	16.932.740	16.995.622	-	33.928.362
<i>Direcional Opala Empreendimentos</i>	98,10	-	946.925	1.060.059	-	2.006.984
<i>Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.</i>	80	-	5.044.911	416	-	5.045.327
<i>Direcional Canário Engenharia Ltda.</i>	99,90	-	524.475	(25.688)	-	498.787
<i>Direcional Diamante Empreendimentos</i>	99,99	-	4.925.427	(130.832)	-	4.794.595
<i>Direcional Rubi Empreendimentos</i>	99,99	-	11.313.057	(61.158)	-	11.251.899
<i>Direcional TSC Jaturana Empreendimentos</i>	60	-	352.000	(54.775)	-	297.225
<i>Onix Empreendimentos Imobiliários</i>	85	-	936.648	217.437	-	1.154.085
<i>Direcional TSC Jamari Empreendimentos</i>	60	-	319.985	327.269	-	647.254
<i>SCP Le Parc de France</i>	98,10	-	983.850	345.913	-	1.329.763
<i>Direcional Ametista Empreendimentos</i>	99,99	-	704.995		-	704.995
<i>Direcional Sodalita Empreendimentos</i>	99,90	-	2.547.007	(1)	-	2.547.006
<i>Rubelita Empreendimentos Imobiliário s(1)</i>	50	-	782.930	149.595	-	932.525
<i>Direcional TSC Lauro Sodré Empreendimentos</i>	60	-	10.000		-	10.000
<i>Direcional Santa Mônica</i>	98,10	-	369.080	(12.424)	-	356.656
<i>Alexandrita Empreendimentos Ltda.</i>	50	-	216.627	(3.598)	-	213.029
<i>Malaquita Empreendimentos Ltda.</i>	99,90	-	3.184.694	(15)	-	3.184.679
<i>Bujari Empreendimentos Ltda.</i>	99,90	-	198.339	(79)	-	198.260
<i>Direcional Safira Empreendimentos Ltda.</i>	99,99	-	190.334	(2.206)	-	188.128
<i>Direcional Corretora S.A.</i>	100	-	10.050	5.087	-	15.137
<i>Coral Empreendimentos Ltda.</i>	50	-	43.770	(9)	-	43.761
<i>Zircone Empreendimentos Ltda.</i>	50	-	36.200		-	36.200
<i>Jaspe Empreendimentos Ltda.</i>	50	-	34.938	(1)	-	34.937
<i>Direcional Oiti Empreendimentos Ltda. (1)</i>	50	-	31.000	(19.618)	-	11.382
<i>Azurita Empreendimentos Ltda.</i>	99,90	-	16.490		-	16.490
<i>Citrino Empreendimentos Ltda.</i>	100	-	230.439		-	230.439
<i>Direcional Assis Brasil Ltda.</i>	100	-	5.000		-	5.000
<i>Masb 16 SPE Ltda. (1)</i>	32,95	-	2.924.871	(133.143)	-	2.791.728
<i>Bom Sucesso Incorporação Invest. Imobil.</i>	28,00	-	154.000		-	154.000
<i>U N A Empreendimentos</i>	99,90	-	865.984	(48)	-	865.936
Total investimentos		70.922.592	103.094.325	68.296.261	(8.834.065)	233.479.113

(1) Nessas SCPs a Companhia não atua como sócio líder.

O sumário das demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2008 está assim apresentado:

Sociedades	Balço patrimonial					Demonstração do resultado						
	Circulante		Não circulante			Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Realizável	Permanente	Exigível							
SCP Parque Prado	44.176.227	28.056.574	701.348	175.472	23.326	16.973.147	23.178.212	7.363.708	(2.933.836)	(36.636)	(398.056)	3.995.180
SCP Retiro dos Artistas	54.486.390	22.591.795	-	144.376	2.319.967	29.719.004	34.474.107	5.408.307	(610.168)	44.917	(1.116.093)	3.726.963
SCP Quintas do Valqueire	5.157	3.046	-	-	26.071	(23.960)	(3.996)	(56.984)	(163.546)	(222)	-	(220.752)
SCP Águas Claras II	9.781.130	2.652.473	6.399.462	10.493	6.927.990	6.610.622	10.501.451	1.253.254	(216.178)	12.904	(296.347)	753.633
SCP Santa Inês	26.937	1.082	-	-	-	25.855	-	-	(997)	(583)	6.513	4.933
SCP Cidade Nova	206.978	67.645	131.098	-	102.845	167.586	-	(86.802)	10.433	47.939	-	(28.430)
SCP Campinas	3.909.831	647.355	2.530.327	74.684	408.969	5.458.518	5.101.014	1.755.491	(632.810)	(11.378)	(151.726)	959.577
SCP Brasília	377.359	182.973	338.909	-	213.838	319.457	-	(57.474)	(3.603)	197.105	-	136.028
SCP Serra da Canastra	680.972	79.293	-	-	61.047	540.632	712.914	274.192	(23.732)	95.223	(6.998)	338.685
SCP Manaus	107.304.558	49.513.069	2.467.075	553.179	10.961.002	49.850.741	94.466.554	36.266.295	(1.101.603)	21.988	(3.192.395)	31.994.285
SCP Edifício Chopin	658.223	34.933	958.125	8.568	58.737	1.531.246	1.913.445	1.430.162	(85.704)	(1.483)	(44.106)	1.298.869
SCP Província Vicenza	13.246	-	-	-	7.661	5.585	-	-	(422.520)	-	-	(422.520)
SCP Green Village	725	-	-	-	9.885	(9.160)	-	(9.886)	(10.576)	-	-	(20.462)
SCP Rio de Janeiro (1)	55.228.431	15.894.785	9.729.841	40.717	616.249	48.487.955	42.891.915	15.016.020	(1.649.904)	(3.909.825)	(1.238.678)	8.217.613
SCP Barra - Rio de Janeiro (1)	59.046.804	19.056.604	-	265.182	-	40.255.382	22.902.929	1.042.326	(1.580.605)	(1.492.115)	(796.314)	(2.826.708)
SCP Cláudio Manoel (1)	1.321.955	141.807	536.988	458	36.253	1.681.341	4.300.624	2.112.193	(146.026)	(6.382)	(146.743)	1.813.042
SCP Valadares Gontijo (1)	860.547	14.132	-	-	-	846.415	866.661	154.706	(41.165)	-	(20.509)	93.032
SCP Jacundá	7.191.051	962.114	2.986.348	111.077	213.727	9.112.635	8.750.918	3.639.852	(1.648.854)	(48.108)	(260.984)	1.681.906
SPE Direcional Campinas Engenharia	5.293.522	1.685.036	-	683.288	-	4.291.774	-	-	(21)	(1.081)	-	(1.102)
SPE Jonasa Empreendimentos	14.797.763	1.014.230	-	796.705	2.708.752	11.871.486	9.722.100	4.166.055	(1.101.340)	1.359	(298.763)	2.767.311
SCP Ouro Preto	2.740.213	424.860	3.723.227	10.177	3.074.300	2.974.457	5.363.617	2.663.392	(188.813)	63.862	(183.803)	2.354.638
Direcional Esmeralda	14.760.624	6.448	-	-	14.669.799	84.377	-	-	-	(10)	-	(10)
SPE Altana Empreendimentos	434.425	-	-	10.208	-	444.633	-	-	(14)	(99)	-	(113)
Direcional TSC Rio Madeira	5.037.013	192.366	1.316.043	-	4.977.031	1.183.659	4.101.002	934.687	(438.116)	(1.545)	(99.701)	395.325
SPE Maura Valadares Gontijo (1)	9.657.931	5.991.005	2.147.464	6.643	144.524	5.676.509	13.023.919	4.514.111	(191.264)	127.469	(271.515)	4.178.801
SPE Diresomattos Gutierrez (1)	2.530.576	1.117.631	1.867.979	-	125.715	3.155.209	5.141.091	2.888.267	(414.735)	72.710	(161.435)	2.384.807
SCP Bartira Mourão (1)	857.313	592.792	867.715	-	58.397	1.073.839	1.198.842	281.093	(179.706)	14.356	(38.831)	76.912
SCP Tereza Motta Valadares (1)	979.658	794.236	651.712	-	43.861	793.273	1.417.109	458.770	(242.149)	17.834	(43.269)	191.186
Rubelita Empreendimentos	4.072.379	3.891.569	1.750.379	51.660	117.801	1.865.048	3.258.420	527.024	(116.324)	(6.721)	(104.791)	299.188
SCP Ernani Agrícola	3.491.020	1.415.038	234.926	73.302	-	2.384.210	1.406.324	722.712	(319.890)	29.966	(44.956)	387.832
SCP Direcional Silvestre Ltda.	81.599	266	-	-	-	81.333	-	-	(3.763)	(249)	-	(4.012)

Sociedades	Balanco patrimonial					Demonstração do resultado						
	Circulante		Não circulante			Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Realizável	Permanente	Exigível							
Direcional Âmbar Empreendimentos	15.438.214	2.018.164	3.358.710	1.091.595	8.585.337	9.285.018	12.971.067	4.581.980	(845.537)	(54.283)	(374.875)	3.307.285
Direcional Valparaíso	13.677.695	186.811	2.384.328	933.262	12.251.408	4.557.066	5.967.491	1.787.756	(1.480.953)	(858)	(108.928)	197.017
Alexandria Empreendimentos	2.730.155	699.496	5.392.537	-	817.958	6.605.238	9.415.297	3.397.770	(1.013.938)	(46.813)	(303.078)	2.033.941
SCP Maura Valadares	1.451.445	141.613	5.278.255	-	362.708	6.225.379	7.144.426	5.521.475	(127.364)	(1.636)	(245.569)	5.146.906
SCP Lago Sul	15.500.098	1.208.201	20.307.235	1.393.323	1.406.968	34.585.487	36.708.812	20.551.922	(2.120.428)	92.634	(1.199.335)	17.324.793
SCP Gran Reserva	4.888.287	737.769	6.237.005	183.357	3.373.810	7.197.070	10.957.715	4.311.531	(503.571)	10.560	(357.025)	3.461.495
SCP Paradiso	9.760.695	1.781.473	9.952.606	630.283	2.475.862	16.086.249	25.104.036	10.289.005	(1.617.133)	(35.537)	(780.553)	7.855.782
Direcional Opala Empreendimentos	2.700.493	2.966.078	2.385.945	94.240	168.745	2.045.855	4.807.864	1.353.274	(151.027)	(2.886)	(118.771)	1.080.590
Direcional Taguatinga	41.495.571	13.027	-	183	35.188.505	6.294.222	(41)	(41)	-	833	(272)	520
Direcional Diamante	14.170.592	9.980.186	-	604.668	-	4.795.074	-	-	(128.821)	(2.024)	-	(130.845)
Direcional Rubi	17.282.518	548.088	-	198.594	5.680.000	11.253.024	-	-	(56.932)	(4.232)	-	(61.164)
Direcional TSC Jatuarana	3.448.628	17.573	-	-	2.935.680	495.375	-	-	(89.590)	(1.702)	-	(91.292)
Direcional Canário	667.003	167.716	-	-	-	499.287	-	-	(25.130)	(583)	-	(25.713)
Onix Empreendimentos imobiliários	13.907.484	131.836	104.106	184.995	12.707.002	1.357.747	1.367.318	397.499	(111.237)	(483)	(29.971)	255.808
Direcional TSC Jamari	3.574.126	21.173	89.498	40.436	2.604.130	1.078.757	892.791	670.022	(114.724)	(120)	(9.729)	545.449
U N A Empreendimentos	866.805	-	-	-	-	866.805	-	-	-	(51)	-	(51)
SCP Le Parc de France	1.320.134	182.526	181.448	49.853	13.391	1.355.518	1.069.028	596.208	(226.340)	18.948	(36.204)	352.612
Direcional Ametista	11.476.153	24	-	-	10.771.063	705.066	-	-	-	-	-	-
Direcional Sodalita	2.411.556	-	138.000	-	-	2.549.556	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional TSC Lauro Sodré	16.667	-	-	-	-	16.667	-	-	-	-	-	-
SCP Direcional Santa Mônica	333.207	8.516	-	38.937	65	363.563	44.460	18.418	(29.438)	(265)	(1.379)	(12.664)
Alexandrita Empreendimentos	7.565.328	7.219.337	-	80.067	-	426.058	(5)	(5)	(7.099)	(62)	(30)	(7.196)
Malaquita Empreendimentos	3.202.866	15.000	-	-	-	3.187.866	-	-	-	(15)	-	(15)
Bujari Empreendimentos	205.982	7.524	-	-	-	198.458	-	-	-	(80)	-	(80)
Direcional Safira	172.604	51	-	15.594	-	188.147	-	-	(2.199)	(7)	-	(2.206)
Direcional Corretora	16.016	879	-	-	-	15.137	-	7.474	(1.790)	(1)	(596)	5.087
Coral Empreendimentos	3.055.201	2.967.679	-	-	-	87.522	-	-	-	(18)	-	(18)
Zircone Empreendimentos	72.400	-	-	-	-	72.400	-	-	-	-	-	-
Jaspe Empreendimentos	1.501.854	1.431.979	-	-	-	69.875	-	-	-	(2)	-	(2)
Direcional Oiti Empreendimentos	23.113	279	-	-	-	22.834	-	-	(39.236)	-	-	(39.236)
Azurita Empreendimentos	12.398.327	12.381.820	-	-	-	16.507	-	-	-	-	-	-
Citrino Empreendimentos	230.669	-	-	-	-	230.669	-	-	-	-	-	-
Direcional Assis Brasil	10.785	785	-	-	-	10.000	-	-	-	-	-	-
Masb 16 SPE Ltda	10.678.636	1.870.006	-	-	-	8.808.630	-	-	(403.467)	(610)	-	(404.077)
Bom Sucesso Incorporação	550.000	-	-	-	-	550.000	-	-	-	-	-	-

A movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2007 está assim apresentada:

Sociedades	% - Participação	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos	No final do exercício
SCP Parque Prado	50,00	4.254.137	352.621	2.119.466	-	6.726.224
SCP Retiro dos Artistas	50,00	612.665	1.412.500	6.915.856	-	8.941.021
SCP Quintas do Valqueire	10,00	211.036	(50.170)	(59.245)	(61.692)	39.929
SCP Águas Claras II	50,00	1.047.315	356.948	1.265.210	-	2.669.473
SCP Santa Inês	50,00	28.602	-	(10.641)	(7.500)	10.461
SCP Cidade Nova	50,00	845.676	(100.000)	2.332	(540.000)	208.008
SCP Campinas	50,00	4.518.239	(77.000)	(307.269)	(3.109.500)	1.024.470
SCP Brasília	50,00	1.353.567	(177.621)	12.768	(527.000)	661.714
SCP Serra da Canastra	50,00	1.261.287	(108.589)	581.798	(835.000)	899.496
SCP Manaus	40,00	613.702	955.382	4.830.639	-	6.399.723
SCP Edifício Chopin	79,00	2.041.835	(1.324.533)	1.473.348	(340.034)	1.850.616
SCP Província Vicenza	10,00	49.430	31	29.379	(36.030)	42.810
SCP Green Village	20,00	23.110	2.740	34.150	(60.000)	-
SCP Rio de Janeiro (1)	30,00	11.892.817	830.141	907.603	(1.442.709)	12.187.852
SCP Barra - Rio de Janeiro (1)	45,00	7.692.962	4.475.672	5.393.734	-	17.562.368
SCP Cláudio Manoel (1)	31,15	1.576.699	155.750	236.691	-	1.969.140
SCP Valadares Gontijo (1)	50,00	483.338	(432.001)	44.428	-	95.765
SCP Jacundá	50	-	1.503.687	(823)	-	1.502.864
SPE Direcional Campinas	99,88	-	3.495.026	3.566	-	3.498.592
SPE Jonasa Empreendimentos	80	-	389.062	(3.861)	-	385.201
SCP Ouro Preto	50	-	90.784	76.799	(16.000)	151.583
SPE Altana Empreendimentos	50	-	137.500	(127)	-	137.373
SPE Maura Valadares	50	-	50.000	698.854	-	748.854
SPE Diresomattos Gutierrez	50	-	2.371.759	255.580	-	2.627.339
SCP Bartira Mourão	50	-	54.150	68.479	-	122.629
SCP Tereza Mota Valadares	50	-	43.117	51.335	-	94.452
SCP Tito Guimarães	50	-	112.217	(3.504)	-	108.713
SPE Direcional Silvestre	82	-	16.001	(18)	-	15.983
SPE Ernane Agrícola	50	-	251.145	(6.397)	-	244.748
SCP Gran Reserva	98,10	-	-	(4.809)	-	(4.809)
Total		38.506.417	14.786.319	24.605.321	(6.975.465)	70.922.592

(1) Nessas SCPs a Companhia não atua como sócio líder.

O sumário das demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2007 está assim apresentado:

<i>Sociedades</i>	<i>Balço patrimonial</i>		<i>Não circulante</i>			<i>Patrimônio líquido</i>	<i>Demonstração do resultado</i>					
	<i>Circulante</i>	<i>Ativo</i>	<i>Passivo</i>	<i>Realizável</i>	<i>Permanente</i>		<i>Exigível</i>	<i>Receita líquida de vendas e serviços</i>	<i>Lucro bruto</i>	<i>Despesas operacionais líquidas</i>	<i>Resultado financeiro líquido</i>	<i>IRPJ/CSLL</i>
<i>SCP Parque do Prado</i>	9.388.443	1.331.611	9.707.604	132.486	3.448.598	14.448.324	15.747.286	6.086.948	(374.151)	19.801	(497.791)	5.234.807
<i>SCP Retiro dos Artistas</i>	30.605.402	3.214.046	-	137.398	7.609.959	19.918.795	32.859.494	18.380.049	(1.477.782)	(5.803)	(1.027.998)	15.868.466
<i>SCP Quintas do Valqueire</i>	406.644	7.351	-	-	-	399.293	1.191.432	(441.874)	(73.441)	(34.145)	(42.986)	(592.446)
<i>SCP Águas Claras II</i>	3.449.502	709.516	6.323.031	3.339	3.009.918	6.056.438	10.519.889	4.044.574	(476.213)	2.406	(322.854)	3.247.913
<i>SCP Santa Inês</i>	21.682	760	-	-	-	20.922	(36.465)	(44.525)	21.484	2.416	(656)	(21.281)
<i>SCP Cidade Nova</i>	384.303	93.227	251.228	-	126.288	416.016	(3.775)	(59.981)	(3.114)	71.305	(3.547)	4.663
<i>SCP Campinas</i>	2.172.953	166.486	94.648	7.175	30.284	2.078.006	802.710	(486.795)	(54.600)	(6.124)	(37.953)	(585.472)
<i>SCP Brasília</i>	1.449.961	317.011	618.643	-	428.165	1.323.428	(7.659)	(55.134)	(18.148)	105.280	(6.463)	25.535
<i>SCP Serra da Canastra</i>	1.827.988	149.475	129.173	-	8.694	1.798.992	3.348.866	1.265.510	(22.329)	21.414	(100.998)	1.163.597
<i>SCP Manaus</i>	35.180.791	7.538.425	-	351.877	10.074.344	17.919.899	39.598.398	17.597.099	(763.624)	(5.109)	(1.279.870)	15.548.496
<i>SCP Edifício Chopin</i>	2.034.870	482.682	830.414	13.709	55.887	2.340.424	2.936.470	1.991.729	(47.494)	1.764	(81.002)	1.864.997
<i>SCP Província Vicenza</i>	433.410	5.305	-	-	-	428.105	-	240.059	63.481	(471)	(9.275)	293.794
<i>SCP Green Village</i>	582	8.280	-	-	-	(7.698)	-	147.061	27.908	(10)	(4.210)	170.749
<i>SCP Rio de Janeiro</i>	80.805.598	25.067.447	-	41.335	15.145.673	40.633.813	40.550.925	9.935.228	(2.369.182)	(800.315)	(1.332.748)	5.432.983
<i>SCP Barra - Rio de Janeiro</i>	81.304.632	45.075.984	-	353.109	-	36.581.757	55.520.331	14.131.631	(1.897.596)	(763.295)	(1.930.390)	9.540.350
<i>SCP Cláudio Manoel</i>	4.991.307	4.493.340	6.242.951	708	420.151	6.321.475	10.905.703	1.696.452	(524.181)	(56.724)	(355.705)	759.842
<i>SCP Valadares Gontijo</i>	997.837	806.307	-	-	-	191.530	455.662	128.669	(29.030)	-	(10.783)	88.856
<i>SCP Jacundá</i>	3.088.097	82.369	-	-	-	3.005.728	-	-	(1.461)	(185)	-	(1.646)
<i>SPE Direcional Campinas</i>	4.571.108	1.068.376	-	-	-	3.502.732	-	-	(1.279)	(253)	-	(1.532)
<i>SPE Jonasa Empreendimentos</i>	8.677.574	3.075.000	-	-	2.318.400	3.284.174	-	-	(4.113)	(713)	-	(4.826)
<i>SCP Ouro Preto</i>	2.441.381	1.528.609	45.627	-	3.071	955.328	2.280.873	982.697	(114.027)	6.259	(69.169)	805.760
<i>SPE Altana Empreendimentos</i>	274.819	74	-	-	-	274.745	-	-	(176)	(78)	-	(254)
<i>SPE Ernani Agrícola Empreendimentos</i>	4.433.808	2.752.420	-	-	334	1.681.054	3.998.986	1.901.531	(220.984)	26.589	(126.082)	1.581.054
<i>SPE Maura Valadares Gontijo</i>	2.174.656	1.404.254	-	-	-	770.402	1.194.827	599.322	(52.295)	2.328	(38.195)	511.160
<i>SPE Diresomatttos Gutierrez</i>	802.376	557.118	-	-	-	245.258	446.560	163.744	(12.361)	(124)	(14.302)	136.957
<i>SCP Bartira Mourão</i>	1.018.492	829.587	-	-	-	188.905	492.945	136.096	(17.562)	(107)	(15.758)	102.669
<i>SCP Tereza Motta</i>	1.352.823	1.135.396	-	-	-	217.427	49.595	17.383	(22.669)	(138)	(1.585)	(7.009)
<i>SCP Tito Guimarães</i>	2.027.783	1.538.287	-	-	-	489.496	48.227	21.818	(32.924)	(143)	(1.542)	(12.791)
<i>SCP Direcional Silvestre</i>	21.176	1.684	-	-	-	19.492	-	-	(8)	(12)	-	(20)

7. Imobilizado

<i>Descrição</i>	<i>% anual de Depreciação</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
		<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Máquinas e equipamentos</i>	10	279.575	208.297	1.003.215	551.217
<i>Veículos</i>	20	360.022	531.889	651.712	378.321
<i>Equipamentos de informática</i>	20	431.286	101.946	581.076	108.674
<i>Móveis e utensílios</i>	10	330.051	70.147	508.384	321.567
<i>Instalações</i>	10	-	12.526	-	13.492
<i>Imóveis de uso</i>	4	1.100.000	1.270.045	1.100.000	1.270.045
<i>Estande de Vendas</i>	(*)	-	-	6.778.900	-
<i>Outros ativos</i>	10	23.456	9.906	180.440	127.164
<i>Subtotal</i>		2.524.390	2.204.756	10.803.727	2.770.480
<i>(-) Depreciação acumulada</i>		<i>(720.978)</i>	<i>(449.261)</i>	<i>(1.265.966)</i>	<i>(548.805)</i>
<i>Imobilizado líquido</i>		1.803.412	1.755.495	9.537.761	2.221.675

(*) Taxa de depreciação calculada de acordo com o prazo estimado de utilização do estande de vendas de cada empreendimento.

8. Intangível

<i>Descrição</i>	<i>% anual de Amortização</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
		<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Ágio pago na aquisição de investimentos</i>					
<i>SCP - Manaus Eliza Miranda</i>	(a)	3.997.140	3.997.140	3.997.140	3.997.140
<i>SCP - Jacundá</i>	(b)	2.338.900	-	2.338.900	-
<i>Software</i>	20	215.789	7.073	216.990	7.073
<i>Subtotal</i>		6.551.829	4.004.213	6.553.030	4.004.213
<i>(-) Amortização acumulada</i>		<i>(3.199.372)</i>	<i>(939.228)</i>	<i>(3.199.372)</i>	<i>(939.228)</i>
<i>Imobilizado líquido</i>		3.352.457	3.064.985	3.353.658	3.064.985

(a) No transcorrer de 2006, a Companhia realizou aportes/adiantamentos correspondentes a 50% do patrimônio líquido da SCP, com direito a 25% do resultado da mesma. Em Janeiro de 2007, a Companhia adquiriu participação societária correspondente a outros 15% do resultado da SCP, passando, então, de 25% para 40%, tanto na proporção do patrimônio líquido quanto nos resultados. Essa aquisição gerou um ágio no valor de R\$3.997.140. O ágio está fundamentado na expectativa de lucros futuros e está sendo amortizado proporcionalmente à evolução física do empreendimento e apropriação de resultados. Até 31/12/2008 foi amortizado o montante de R\$2.877.741

(b) Em outubro de 2008, a Companhia adquiriu 30% da participação de DAM Incorporações Ltda. e 8% na Construtora Gontijo e Fernandes Ltda., passando a deter participação da SCP denominada Jacundá de 88% (anteriormente era de 50%). Nessas duas aquisições foi gerado um ágio de R\$ 2.338.900 que está fundamentado na expectativa de lucros futuros. Até 31/12/2008 foi amortizado o montante de R\$ 321.631.

9. Empréstimos e financiamentos

<i>Instituição financeira</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Banco Itaú S/A (a)</i>	-	-	6.365.854	18.031.489
<i>Banco Mercantil do Brasil S/A (b)</i>	-	-	-	1.128.540
<i>Banco Mercantil do Brasil S/A (c)</i>	-	-	3.763.956	4.586.765
<i>Banco ABN Amro Real S/A (d)</i>	-	-	9.947.060	3.804.979
<i>Banco ABN Amro Real S/A (e)</i>	-	-	3.847.743	1.292.189
<i>Banco ABN Amro Real S/A (f)</i>	-	-	17.066.884	4.230.169
<i>Banco ABN Amro Real S/A (g)</i>	-	10.120.605	-	10.120.604
<i>Banco Safra S.A. (h)</i>	-	-	50.364	87.388
<i>Banco Safra S.A. (i)</i>	-	-	158.806	312.612
<i>Banco Safra S.A. (j)</i>	1.861.118	2.977.347	1.861.118	2.977.347
<i>Banco Mercantil do Brasil S.A. (k)</i>	-	-	1.180.853	-
<i>Banco Itaú S/A (l)</i>	-	-	6.263.471	1.397.806
<i>Banco Santander S.A. (m)</i>	-	-	2.936.450	-
<i>Banco HSBC S.A. (n)</i>	-	-	1.770.962	-
<i>Banco Santander S.A. (o)</i>	-	-	173.770	-
<i>Caixa Econômica Federal (p)</i>	-	-	1.769.077	-
Total	1.861.118	13.097.952	57.156.368	47.969.888
<i>Parcela circulante</i>	434.401	6.155.564	40.446.537	30.258.705
<i>Parcela não circulante</i>	1.426.717	6.942.388	16.709.831	17.711.183

- (a)** Financiamento da obra Barra - Vila Borghese e San Fillipo;
- (b)** Financiamento do Edifício Chopin;
- (c)** Financiamento da obra Rio de Janeiro - Quintas e Aquarela da Península;
- (d)** Financiamento da obra Mirante Campestre (RJ) - SCP Retiro dos Artistas;
- (e)** Financiamento da obra Life Residence (DF) - SCP Águas Claras II;
- (f)** Financiamento da obra Eliza Miranda (MA) - SCP Manaus;
- (g)** Financiamento aplicado na aquisição do terreno em Taguatinga;
- (h)** Empréstimo Banco Safra S.A. - securitização com devolução de títulos - Cidade Nova;
- (i)** Empréstimo Banco Safra S.A. - securitização com devolução de títulos - Thomaz Starzl;
- (j)** Empréstimo Banco Safra S.A. - securitização com devolução de títulos - Edifício Plaza das Águas, Residencial Indianópolis e Edifício Roberto Valadares Gontijo;

- (k)** Financiamento da obra Res. Maura Valadares Gontijo – SPE Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliários;
(l) Financiamento obra Club House/Campinas - SCP Parque Prado;
(m) Financiamento da obra SCP Gran Reserva;
(n) Financiamento da obra Gran Parque SCP Ouro Preto;
(o) Financiamento da obra Vivere SPL Campinas;
(p) Financiamento da obra SCP Paradiso.

Os financiamentos e empréstimos possuem taxas de 8 a 12 % ao ano e estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e títulos a receber dos promitentes.

Os vencimentos dos empréstimos ocorrerão da seguinte forma:

Ano	Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007
2009	-	15.053.363
2010	8.560.814	1.215.863
2011	5.283.582	1.035.970
2012	2.399.373	398.746
2013	466.062	4.948
2014	-	2.293
Total	16.709.831	17.711.183

10. Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Salários a pagar	331.719	136.201	1.014.555	649.946
Encargos a recolher	179.907	129.203	889.649	413.126
Provisão de férias	349.957	247.024	1.306.731	515.410
Outros	1.703.787	32.861	2.478.068	31.976
Total	2.565.370	545.289	5.689.003	1.610.458

11. Obrigações tributárias - correntes e diferidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
PIS	28.883	94.415	1.561.070	869.169
COFINS	133.307	453.762	7.204.908	2.687.689
IRPJ	226.761	622.109	5.293.641	2.040.584
CSLL	99.202	250.841	2.862.825	1.043.752
Outros	11.727	15.052	1.266.262	637.729
Total	499.880	1.436.179	18.188.706	7.278.923
Curto prazo	499.880	1.157.084	13.328.004	6.366.643
Longo prazo	-	279.095	4.860.702	912.280

- **Obrigações tributárias correntes** - calculados pelo lucro presumido de acordo com os critérios mencionados na Nota 2.2.1;
- **Obrigações tributárias diferidas** - o Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes de diferenças temporárias entre a base de cálculo fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a apropriação contábil das receitas auferidas nas operações imobiliárias (Resolução CFC nº 963/03 e Orientação CPC-O-01).

12. Credores por imóveis compromissados

Representado pelo compromisso, por contas a pagar, decorrente da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

<i>Empreendimento</i>	<i>Forma de pagamento</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
		<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Obrigações por aquisição de imóveis</i>					
<i>Terreno Brasília - Lago Sul</i>	<i>Numerário</i>	-	<i>11.258.030</i>	-	<i>11.258.030</i>
<i>Terreno Campo Grande - RJ</i>	<i>Numerário</i>	-	<i>1.148.000</i>	-	<i>1.148.000</i>
<i>Terreno Alto Periquito - Betânia 2</i>	<i>Numerário</i>	-	<i>163.473</i>	-	<i>163.473</i>
<i>Terreno Sta. Mônica - Rua Candeiros 2</i>	<i>Numerário</i>	-	<i>225.000</i>	-	<i>225.000</i>
<i>ACR Engenharia Ltda.</i>	<i>Numerário</i>	<i>3.699.431</i>	-	<i>3.699.431</i>	-
<i>SCP Bartira Mourão</i>	<i>VGV (%)</i>	-	-	<i>252.756</i>	<i>258.500</i>
<i>SCP Tereza Motta Valadares</i>	<i>VGV (%)</i>	-	-	<i>366.352</i>	<i>372.000</i>
<i>SCP Tito Guimarães</i>	<i>VGV (%)</i>	-	-	-	<i>565.000</i>
<i>Direcional Diamante</i>	<i>Numerário</i>	-	-	<i>9.818.889</i>	-
<i>Masb 16 SPE Ltda.</i>	<i>Numerário</i>	-	-	<i>615.583</i>	-
<i>Total</i>		<i>3.699.431</i>	<i>12.794.503</i>	<i>14.753.011</i>	<i>13.990.003</i>
<i>Parcela curto prazo</i>	-	<i>3.699.431</i>	<i>9.554.503</i>	<i>14.753.011</i>	<i>10.750.003</i>
<i>Parcela longo prazo</i>	-	-	<i>3.240.000</i>	-	<i>3.240.000</i>

13. Adiantamento de clientes

Representado pelo compromisso, de entrega, de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição de terrenos para incorporação e adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias:

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Adiantamento de clientes - permuta física de terreno				
<i>SCP Rio de Janeiro</i>	-	-	322.854	5.939.025
<i>Campinas Nova</i>	-	-	1.620.771	1.019.805
<i>SPE Jonasa Empreendimentos</i>	-	-	2.695.212	5.318.400
<i>SCP Ouro Preto</i>	-	-	1.040.636	558.625
<i>SPE Diresomattos Gutierrez</i>	-	-	458.935	663.978
<i>SPE Ernane Agrícola</i>	-	-	631.872	767.268
<i>Residencial Maura Valadares</i>	-	-	1.577.591	1.280.553
<i>Terreno Porto Velho/RO</i>	-	9.035.000	8.339.434	9.035.000
<i>Terreno Serra /ES</i>	-	10.380.000	12.083.033	10.380.000
<i>Terreno Ouro Preto II</i>	-	-	2.715.099	-
<i>Direcional Rubi</i>	-	-	6.212.671	-
<i>Direcional Taguatinga</i>	-	-	35.188.505	-
<i>Direcional TSC Jatuarana</i>	-	-	2.935.680	-
<i>Direcional Esmeralda</i>	-	-	14.669.799	-
<i>Direcional TSC Rio Madeira</i>	-	-	4.881.116	-
<i>Onix Empreendimentos</i>	-	-	12.696.263	-
<i>Direcional TSC Jamari</i>	-	-	2.597.554	-
<i>Direcional Ametista</i>	-	-	10.771.063	-
<i>Rubelita Empreendimentos</i>	-	-	1.880.491	-
<i>Alexandrita Empreendimentos</i>	-	-	3.595.365	-
<i>Coral Empreendimentos</i>	-	-	1.483.840	-
<i>Jaspe Empreendimentos</i>	-	-	715.990	-
<i>Azurita Empreendimentos</i>	-	-	12.381.820	-
Adiantamento de clientes - por recebimento				
<i>Club House</i>	-	-	2.127.369	-
<i>Gran Prix</i>	-	-	141.868	-
<i>Residencial Eliza Miranda</i>	-	-	-	780.138
	-	-	2.269.237	780.138
Total		19.415.000	143.764.832	35.742.792
<i>Parcela circulante</i>	-	9.035.000	30.001.661	18.500.690
<i>Parcela não circulante</i>	-	10.380.000	113.763.171	17.242.102

14. Partes relacionadas

Refere-se a mútuos realizados com o acionista Ricardo Valadares Gontijo, para aquisição de imóveis e participação societária em SCP. O montante, foi integralmente liquidada no 1º semestre de 2008, e está assim composto:

Descrição	R\$
	Controladora e Consolidado 2007
<i>Terreno Brasília - Lago Azul (Nota 6) (1)</i>	7.323.675
<i>Adiantamento para aquisição de imóveis (Nota 7.1.) (1)</i>	4.184.958
<i>Adiantamento para aquisição de imóveis (Nota 7.2.) (2)</i>	865.778
<i>Aquisição de participação societária - SCP Manaus (Nota 8) (1)</i>	2.654.643
<i>Aquisição de imóvel - futura sede social (1)</i>	122.498
<i>Operação de mútuo - terrenistas (3)</i>	811.790
Total	15.963.342

(1) Remuneração de 80% da taxa do CDI pago juntamente com o principal;

(2) Remuneração com base na variação do IGP-M, acrescido de juros de 1% ao mês, pago juntamente com o principal;

(3) Remuneração de 100% da taxa do CDI a pago juntamente com o principal.

Os contratos foram aditados, em 31/12/2007, para:

- i) Prorrogação do vencimento para 30/06/2008;*
- ii) Adotar remuneração de 100% da taxa do CDI.*

15. Operações de incorporação imobiliária

15.1. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

<i>Empreendimento</i>	31/12/2008		31/12/2007	
	<i>Receitas de unidades vendidas</i>	<i>(-) Custo das unidades vendidas</i>	<i>Receitas de unidades vendidas</i>	<i>(-) Custo das unidades vendidas</i>
<i>Edifício José Lucas Dutra</i>	-	-	4.440.029	(2.368.961)
<i>Park Carolina do Norte</i>	-	-	440.392	(696.030)
<i>Park Indianápolis</i>	-	-	-	(366.924)
<i>Le Parc de France</i>	-	-	1.284.588	(892.796)
<i>Edifício Roberto Valadares Gontijo</i>	-	-	-	(718)
<i>Edifício Maura Valadares</i>	-	-	766.357	(241.759)
<i>Palo Alto</i>	-	-	-	(49.151)
<i>Plaza das Flores</i>	-	-	-	(441.340)
<i>Plaza das Águas</i>	262.907	-	1.543.751	(1.276.921)
<i>Green Tower e Blue Tower</i>	12.035.568	(7.907.252)	7.739.636	(4.830.169)
<i>Gran Reserva</i>	11.374.206	(6.646.183)	764.380	(414.771)
<i>Mirante Campestre</i>	17.889.866	(14.532.900)	16.968.231	(6.862.118)
<i>Condomínio Quintas do Valqueire</i>	(400)	(5.299)	123.140	(149.996)
<i>Life Residence</i>	5.429.117	(4.624.099)	5.137.892	(3.158.886)
<i>Condomínio Província di Ravena</i>	-	(43.401)	-	(28.103)
<i>Residencial Vivere</i>	2.647.476	(1.672.762)	383.309	(535.180)
<i>Edifício Thomaz Starzl</i>	-	(28.737)	-	(23.738)
<i>Serra do Cipó</i>	371.770	(219.361)	1.737.913	(1.041.678)
<i>Quintas e Aquarela da Península</i>	13.299.416	(8.362.769)	12.629.712	(9.184.709)
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	10.696.749	(9.837.271)	25.177.705	(18.624.915)
<i>Edifício Chopin</i>	1.985.931	(483.283)	6.573.529	(3.813.423)
<i>Edifício Chopin Permuta</i>	1.390.394	(681.696)	-	-
<i>Residencial Gran Parque</i>	5.567.361	(2.700.220)	1.183.674	(649.088)
<i>Edifício Valadares Gontijo</i>	449.746	(355.978)	236.462	(163.496)
<i>Condomínio Maura Valadares Gontijo</i>	6.672.841	(4.254.904)	2.075.239	(1.048.725)
<i>Residencial Eliza Miranda</i>	39.247.003	(23.280.104)	15.842.770	(8.430.828)
<i>Edifício Centauro</i>	735.761	(479.170)	255.810	(178.425)
<i>Edifício Volare</i>	2.669.408	(1.126.412)	620.045	(297.752)
<i>Edifício Solares</i>	729.800	(341.806)	25.027	(13.205)
<i>Edifício Sygnus</i>	-	-	25.737	(16.106)
<i>Edifício Antares</i>	623.401	(458.875)	231.738	(141.408)
<i>Rubelita Empreendimentos</i>	1.701.154	(1.365.698)	-	-
<i>Águas do Madeira / Brisas Madeira</i>	13.425.801	(8.389.087)	-	-
<i>SCP Maura Valadares Gontijo</i>	7.436.512	(1.622.951)	-	-
<i>SCP Paradiso</i>	26.009.592	(14.815.032)	-	-
<i>Res. Le Parc de France</i>	1.119.999	(472.821)	-	-
<i>Res. Gran Prix e Equilibrium</i>	9.082.202	(5.111.067)	-	-
<i>Lake Vielw Resort</i>	38.099.516	(16.156.890)	-	-
<i>Gran Paradiso</i>	4.955.665	(3.454.591)	-	-
<i>Wekend/Gran Vista</i>	10.080.271	(5.556.045)	-	-
<i>Res. Garden Club</i>	4.225.261	(3.166.315)	-	-
<i>Res. Dream Park</i>	6.100.756	(4.179.735)	-	-
<i>Direcional TSC Jamari</i>	904.320	(222.769)	-	-
<i>Edifício Alegro</i>	4.886.057	(3.008.764)	-	-
<i>Onix Empreendimentos</i>	1.402.867	(969.819)	-	-
<i>SCP Santa Mônica</i>	46.145	(26.042)	-	-
<i>Unidades diversas</i>	-	(2.475)	10.278	(88.622)
Total	263.554.439	(156.562.583)	106.217.344	(66.029.941)

15.2. Receitas e custos por incorrer de vendas contratadas de imóveis (consolidado)

Conforme mencionado na Nota 2.2.1, são adotados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 e Orientação CPC-O-01 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Desta forma, os saldos de custos orçados das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundo dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações contábeis, cujos valores estão demonstrados a seguir:

<i>Empreendimento</i>	<i>31/12/2008</i>		<i>31/12/2007</i>	
	<i>Vendas contratadas a incorrer</i>	<i>(-) Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas</i>	<i>Vendas contratadas a incorrer</i>	<i>(-) Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas</i>
<i>Edifício Parc Le France</i>	4.221.998	(1.717.089)	-	-
<i>Gran Riserva</i>	17.080.562	(9.241.332)	4.345.438	(2.357.936)
<i>Green Tower e Blue Tower</i>	535.423	(332.500)	7.834.525	(4.655.091)
<i>Mirante Campestre</i>	511.097	(309.707)	12.128.407	(5.145.833)
<i>Life Residence</i>	686.796	(474.620)	4.667.044	(2.750.580)
<i>Residencial Vivere</i>	7.542.681	(4.358.578)	3.678.224	(2.072.177)
<i>Residencial Eliza Miranda 2º Etapa</i>	1.874.800	(970.204)	29.679.255	(14.354.393)
<i>Residencial Eliza Miranda 3º Etapa</i>	7.248.261	(3.706.934)	-	-
<i>Residencial Eliza Miranda 4º Etapa</i>	5.547.416	(2.840.617)	-	-
<i>Quintas e Aquarela da Península</i>	-	-	17.592.708	(10.360.358)
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	-	-	6.472.812	(5.037.420)
<i>Residencial Maura Valadares Gontijo</i>	-	-	5.383.972	(2.720.672)
<i>Edifício Centauro</i>	1.805.108	(1.147.031)	1.117.671	(779.564)
<i>Edifício Volare</i>	4.485.300	(1.763.425)	2.349.127	(1.128.491)
<i>Edifício Solares</i>	1.202.461	(562.695)	107.427	(56.680)
<i>Edifício Sygnus</i>	-	-	93.864	(58.739)
<i>Residencial Gran Parque</i>	6.353.033	(4.043.727)	5.311.680	(2.912.751)
<i>Edifício Antares</i>	953.075	(636.437)	866.321	(528.635)
<i>Residencial Al Maré</i>	7.073.518	(4.207.885)	-	-
<i>Edifício Alegro</i>	11.000.617	(7.073.433)	-	-
<i>Residencial Paradiso</i>	38.957.406	(21.003.728)	-	-
<i>Residencial Paradiso Uno</i>	4.503.973	(2.518.006)	-	-
<i>Residencial Gran Prix</i>	17.914.742	(9.659.360)	-	-
<i>Residencial Equilibrium</i>	10.671.150	(5.409.617)	-	-
<i>Residencial Lake Vielw Resort</i>	37.876.512	(15.668.652)	-	-
<i>Edifício Águas do Madeira</i>	26.725.807,07	(16.809.475)	-	-
<i>Edifício Brisas do Madeira</i>	3.137.482	(1.657.933)	-	-
<i>Residencial Dream Park</i>	8.764.923	(6.480.417)	-	-
<i>Residencial Garden Club</i>	10.803.105	(7.949.661)	-	-
<i>Residencial Weekend</i>	56.266.417	(30.068.015)	-	-
<i>Residencial Riviera</i>	901.452	(588.552)	-	-
<i>Residencial Gran Vista</i>	14.404.140	(10.599.548)	-	-
<i>Bem Viver Total</i>	7.952.468	(5.541.947)	-	-
<i>Residencial Gran Paradiso</i>	8.680.892	(6.155.861)	-	-
Total	325.682.615,07	(183.496.986)	101.628.475	(54.919.320)

Não foram calculados os valores de ajuste a valor presente sobre os saldos integrais da carteira.

16. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis.

Com base na análise dos riscos identificados e assessorados pelos consultores legais, a Companhia constituiu provisão para contingências para fazer face às eventuais demandas.

Os processos de risco possível montam aproximadamente R\$1.427.000 (R\$1.232.000 em 2007).

17. Patrimônio Líquido

17.1. Capital social

Em 31 de maio de 2007 foi realizada cisão parcial da Companhia, com redução do Capital Social no valor de R\$1.780.000, sendo R\$2.782 restituídos aos acionistas em moeda corrente e R\$1.777.218 mediante a transferência de determinados imóveis para a “Bella Aliança Participações e Locações Ltda.”, por seus valores contábeis. Ato contínuo foi realizado o aumento do Capital Social da Companhia mediante a capitalização de Lucros Acumulados no valor de R\$2.328.433 e de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$876.258, perfazendo o Capital Social integralizado em R\$ 28.000.000.

Em 27 de setembro de 2007, os quotistas deliberaram pela transformação da Companhia em Sociedade por Ações de capital autorizado, com limite de R\$ 800.000.000.

Na mesma assembléia os acionistas deliberaram aumentar o Capital Social para R\$79.898.976, mediante a capitalização de Lucros Acumulados e de parte do Lucro do Exercício.

Em 17 de março 2008, os acionistas aprovaram o aumento do Capital Social no valor de R\$110.000.000, mediante a emissão de 26.632.992 novas ações ordinárias, subscritas e integralizadas por Tarpon Real State, LLC. Desta forma, o Capital Social totalizou a quantia de R\$189.898.976.

Nos dias 28 de abril, 22 de setembro e 16 de dezembro de 2008, o Conselho de Administração aprovou o aumento do Capital Social, dentro do limite autorizado, no valor, respectivamente, de R\$10.118.974, de R\$21.266.028 e de R\$10.994.686, perfazendo a quantia total do Capital Social em R\$232.278.664, mediante a emissão de 40 novas ações ordinárias, em decorrência do exercício do direito de subscrição conferido pelo Bônus de Subscrição emitido pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, o capital subscrito e integralizado, composto por ações ordinárias sem valor nominal, está distribuído da seguinte forma:

	<i>Quantidade de ações</i>	
	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<i>Residentes no país</i>	<i>79.898.976</i>	<i>79.898.976</i>
<i>Residentes no exterior</i>	<i>26.633.032</i>	<i>-</i>
	<i>106.532.008</i>	<i>79.898.976</i>

17.2. Reserva legal

Constituída à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social, de acordo com a Lei das Sociedades por ações.

17.3. Distribuição de lucros

A distribuição de lucros obedecerá as destinações de seu estatuto social, o qual contém as seguintes destinações:

- 5% para reserva legal;
- Uma parcela por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências;
- Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de até 25% (vinte e cinco por cento), do lucro líquido após a constituição da reserva legal e a formação de reserva para contingências.

As demonstrações contábeis contemplam a proposta de retenção integral do saldo de lucros acumulados em função de investimentos previstos para o ano de 2009, sujeita à aprovação em Assembléia Geral Ordinária.

18. Despesas financeiras

São compostas por:

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Despesas com juros</i>	<i>56.901</i>	<i>14.570</i>	<i>140.700</i>	<i>113.627</i>
<i>Despesas bancárias</i>	<i>43.039</i>	<i>50.760</i>	<i>241.558</i>	<i>662.353</i>
<i>Descontos - securitização</i>	<i>-</i>	<i>738.634</i>	<i>-</i>	<i>888.634</i>
<i>Variação monetária passiva</i>	<i>1.040.649</i>	<i>2.766</i>	<i>1.188.727</i>	<i>76.206</i>
<i>Juros sobre empréstimos e financiamentos</i>	<i>-</i>	<i>824.907</i>	<i>-</i>	<i>844.221</i>
<i>Outras despesas</i>	<i>198.040</i>	<i>-</i>	<i>2.433.278</i>	<i>-</i>
<i>Total</i>	<i>1.338.630</i>	<i>1.631.637</i>	<i>4.004.263</i>	<i>2.585.041</i>

19. Receitas financeiras

São compostas por:

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Rendimentos de aplicações financeiras</i>	<i>5.478.102</i>	<i>932.614</i>	<i>6.371.729</i>	<i>1.069.303</i>
<i>Atualização Monetária e juros contratuais</i>	<i>3.224.349</i>	<i>1.233.278</i>	<i>3.425.201</i>	<i>1.523.526</i>
<i>Descontos obtidos</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>18.648</i>
<i>Outras receitas</i>	<i>411.844</i>	<i>11.805</i>	<i>458.741</i>	<i>36.205</i>
<i>Total</i>	<i>9.114.295</i>	<i>2.177.697</i>	<i>10.255.671</i>	<i>2.647.682</i>

20. Instrumentos financeiros

Em atendimento à Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC nº 14, e à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas efetuaram uma avaliação de seus instrumentos financeiros, descritos a seguir:

Gerenciamento de risco

A Companhia e suas controladas possuem operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

O valor de mercado do caixa e equivalentes de caixa (bancos e aplicações financeiras), do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da administração. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente do contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante pelo critério descrito na Nota 2.2.1.

Os encargos incidentes sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e estão sendo registradas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2008 corresponde aos valores efetivos de liquidação.

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos. Em 31 de dezembro de 2008 não existiam instrumentos derivativos a serem reconhecidos a valor justo nas demonstrações contábeis.

21. Plano de opções de ações

Em 27 de setembro de 2007 foi aprovado, na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, plano de opções de ações. O referido Plano será administrado pelo Conselho de Administração e todas as decisões relativas ao Plano deverão por ele ser aprovadas.

Serão elegíveis a participar do referido Plano os executivos, os administradores e empregados da Companhia e de suas sociedades controladas, direta ou indiretamente.

O Conselho de Administração não selecionou durante os anos de 2007 e 2008 os beneficiários que farão jus á outorga das Opções, conseqüentemente não foram entregues e constituídas provisões para eventuais opções concedidas.

22. Seguros

A Companhia mantém seguros para as obras que possuem financiamentos imobiliários, cobertura esta considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades. Os demais ativos não possuem cobertura, pois a administração entende que o risco de perda com esses ativos é remota.

As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistentes com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

23. Remuneração dos administradores

O limite de remuneração da diretoria e dos administradores da Companhia para o ano de 2008 foi fixado em R\$2.600.000, conforme determinado pelo Conselho de Administração, em 24 de abril de 2008.

Foi registrado, até 31 de dezembro de 2008, a título de remuneração dos administradores da Companhia e de suas controladas, o montante de R\$1.405.078, conforme demonstrado a seguir:

<i>Descrição</i>	<i>Remuneração</i>
<i>Diretores estatutários</i>	<i>593.280</i>
<i>Conselho de Administração</i>	<i>811.798</i>
<i>Total</i>	<i>1.405.078</i>