

Direcional Engenharia S/A.

Balanços patrimoniais encerrados em 31 de Março de 2008 e 2007

(Em Reais)

A T I V O

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Ativo circulante:					
Disponibilidades	4	95.811.763	4.064.591	102.186.550	11.006.753
Contas a receber	5	9.112.811	6.286.056	94.576.173	74.075.711
Imóveis a comercializar	6	61.700.943	60.502.002	110.102.802	107.339.234
Adiantamento para aquisição de imóveis	7	8.458.183	6.800.000	8.458.183	6.800.000,00
Créditos diversos	-	1.242.269	139.006	4.115.953	2.774.960
Impostos e contribuições a recuperar	-	5.153	12.271	62.938	74.245
Despesas comerciais a apropriar	-	2.096.222	870.400	5.359.651	3.294.874
Total do ativo circulante		178.427.344	78.674.327	324.862.251	205.365.778
 Ativo não circulante:					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	5	4.450.916	3.453.925	12.183.920	14.812.975
Outros créditos	-	2.082.071	1.500.897	2.153.091	1.503.737
		6.532.988	4.954.822	14.337.011	16.316.712
 Permanente					
Investimentos	8	87.543.557	77.298.040	1.703.266	3.057.912
Imobilizado	9	1.806.514	1.820	2.272.612	2.228.748
Diferido		-	1.762.568	-	-
		89.350.071	79.062.428	3.975.879	5.286.660
Total do ativo não circulante		95.883.058	84.017.250	18.312.890	21.603.372
 Total do ativo		 274.310.402	 162.691.577	 343.175.141	 226.969.150

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Direcional Engenharia S/A.

Balanços patrimoniais encerrados em 31 de Março de 2008 e 2007

(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	10	499.026	6.155.564	26.786.591	30.259.569
Fornecedores	-	1.170.136	392.148	4.286.945	3.236.033
Obrigações trabalhistas	11	563.041	545.289	2.125.175	1.626.795
Obrigações tributárias	12	1.699.478	1.157.084	8.093.978	6.349.698
Credores por imóveis compromissados	13	9.957.355	9.554.503	17.901.557	19.435.555
Partes relacionadas	14	16.764.476	15.963.342	16.764.476	15.963.342
Adiantamento de clientes	16	-	-	(0)	784.478
Contas a pagar	17	760.168	1.156.803	1.745.367	1.976.041
Total do passivo circulante		31.413.680	34.924.733	77.704.089	79.631.510
Passivo não circulante:					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	-	2.216.219	6.942.388	15.256.434	17.711.183
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.402.373	-
Obrigações tributárias	12	346.193	279.095	833.268	1.059.456
Credores por imóveis compromissados	13	22.655.000	22.655.000	29.517.102	29.517.102
Provisão para contingências	18	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Total do passivo não circulante		26.657.412	31.316.483	48.449.177	49.727.741
Participação de minoritários em controladas		-	-	773.919	1.159.538
Patrimônio líquido:					
Capital social	19	189.898.979	79.898.976	189.898.979	79.898.976
Lucros acumulados	19	26.340.332	16.551.384	26.348.977	16.551.385
		216.239.311	96.450.360	216.247.956	96.450.361
Total do passivo e patrimônio líquido		274.310.402	162.691.577	343.175.141	226.969.150

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Direcional Engenharia S/A.

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

(Em Reais)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Receita operacional bruta					
Com venda de imóveis	15	8.207.806	9.234.654	59.251.528	108.404.191
Com prestação de serviços	-	1.082.560	5.600	1.082.560	83.205
(-) Deduções da receita	-	(304.168)	(474.493)	(2.155.070)	(4.107.931)
Receita operacional líquida		8.986.198	8.765.760	58.179.018	104.379.465
Custos operacionais					
Com venda de imóveis	15	(4.864.526)	(7.043.632)	(33.455.997)	(66.029.941)
Com prestação de serviços	-	-	-	-	(19.751)
		(4.864.526)	(7.043.632)	(33.455.997)	(66.049.691)
Lucro bruto		4.121.673	1.722.129	24.723.021	38.329.773
Receitas e despesas operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	-	(2.480.873)	(4.884.400)	(2.515.981)	(5.278.064)
Despesas comerciais	-	(299.826)	(447.969)	(1.418.675)	(2.921.571)
Despesas tributárias	-	(81.820)	(309.746)	(209.486)	(1.100.487)
Despesas financeiras	20	(896.733)	(1.631.637)	(1.020.129)	(2.585.041)
Receitas financeiras	21	1.361.584	2.177.697	1.626.862	2.647.682
Resultado com equivalência patrimonial	-	9.665.665	27.922.857	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	-	(479.907)	651.626	(734.585)	(383.638)
		6.788.090	23.478.429	(4.271.994)	(9.621.119)
Resultado operacional		10.909.762	25.200.558	20.451.027	28.708.655
Outras receitas e despesas não operacionais	-	-	596.141	(2.000)	594.880
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		10.909.762	25.796.699	20.449.027	29.303.535
Imposto de renda e contribuição social	-	(588.786)	(945.545)	(2.140.587)	(4.061.702)
Resultado líquido antes da participação de minoritários em controla		10.320.976	24.851.154	18.308.440	25.241.833
Participação de minoritários em controladas	-	-	-	(7.987.464)	(390.679)
Lucro líquido do período		10.320.976	24.851.154	10.320.976	24.851.154
Lucro líquido por ação do capital social - R\$		0,05	0,31	0,05	0,31

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) para os períodos findos em 31 de março de 2009 e de 2008

(Em Reais)

	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>31/03/2009</i>	<i>31/03/2008</i> <i>(Ajustado)</i>	<i>31/03/2009</i>	<i>31/03/2008</i> <i>(Ajustado)</i>
Das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	15.041.838	7.768.189	18.291.844	8.712.961
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	406.265	411.408	1.125.708	375.878
Resultado de equivalência patrimonial	(15.503.467)	(6.524.092)	-	-
Participantes em SCPs e SPEs	-	-	(1.320.842)	(62.412)
Decréscimo (acréscimo) em ativos				
Contas a receber	1.214.593	(3.823.746)	(29.445.216)	(17.128.321)
Imóveis a comercializar	(4.673.563)	(2.857.124)	2.944.559	(4.421.751)
Créditos diversos	(7.800.831)	(1.682.616)	(1.329.383)	(2.010.049)
Tributos a recuperar	672.267	7.118	665.115	11.307
Despesas comerciais à apropriar	-	(1.225.822)	375.952	(724.993)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(55.425)	777.988	1.892.617	1.050.657
Obrigações trabalhistas	(36.653)	17.752	817.083	514.717
Obrigações tributárias	(486.535)	609.492	892.647	1.451.138
Credores por imóveis compromissados	-	402.852	(3.270.374)	(1.242.706)
Adiantamento de clientes	-	-	(4.118.115)	(780.138)
Contas a pagar	765.922	(928.668)	273.691	1.269.409
Provisão para garantia	(35.266)	-	690.362	826.066
Contas a pagar por aquisição de investimento	-	-	(35)	-
Caixa proveniente das operações	(10.490.855)	(7.047.269)	(11.514.387)	(12.158.237)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(328.633)	(588.786)	(2.257.797)	(1.471.146)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(10.819.488)	(7.636.055)	(13.772.184)	(13.629.383)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos	-	(934.497)	-	-
Acréscimo do imobilizado	(78.979)	(100.708)	(1.140.288)	(65.096)
Acréscimo (redução) de intangível	389.551	-	390.752	-
	-	-	-	-
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	310.572	(1.035.205)	(749.536)	(65.096)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Ingressos e amortizações dos empréstimos	(365.511)	(10.382.702)	6.861.277	(5.926.858)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamentos	(365.511)	(10.382.702)	6.861.277	(5.926.858)
Das atividades de financiamento com acionistas				
Distribuição de lucros de controladas	1.077.360	-	-	-
Integralização (redução) de capital	(5.710.825)	110.000.000	-	110.000.000
Contas a pagar para partes relacionadas	-	801.134	-	801.134

Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento com acionistas	(4.633.465)	110.801.134	-	110.801.134
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(15.507.892)	91.747.172	(7.660.443)	91.179.797
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	43.121.491	4.064.591	60.174.293	11.006.753
No fim do exercício	27.613.599	95.811.763	52.513.850	102.186.550
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(15.507.892)	91.747.172	(7.660.443)	91.179.797

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

- - - -

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o trimestre findo em 31 de Março de 2008 e exercício findo em 31 de Dezembro de 2007

(Valores expressos em Reais)

1. Contexto operacional

Constituída em 1981, a Direcional Engenharia S/A. (“Companhia”) 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), nas quais a Companhia figura, geralmente, como sócia líder e administradora, e também por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE).

Conforme comentado na Nota 18, em 27 de Setembro de 2007, mediante deliberação dos quotistas, a Companhia foi transformada em Sociedade por Ações. Em 14 de Novembro de 2007, a Companhia protocolou pedido de registro inicial de companhia aberta à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O registro inicial encontra-se em processo de análise e atendimento de exigências formuladas pela CVM, das quais depende o deferimento da solicitação de abertura de capital.

Em 05 de Maio de 2008, a Companhia solicitou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) pedido de desistência do registro da distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de Emissão (“Oferta”).

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo apresentadas comparativamente entre os períodos, em Reais.

São as seguintes as principais práticas contábeis:

2.1. Apuração do resultado

Venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03, do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno e os encargos de financiamento diretamente relacionados ao empreendimento, é apropriado integralmente ao resultado;
- As receitas de vendas e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado pelo custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- As receitas de vendas apuradas, incluindo as atualizações monetárias, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registradas como adiantamento de clientes;
- As demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

As informações dos saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de unidades em construção estão demonstradas em detalhes na Nota 15, de acordo com os critérios estabelecidos pela referida resolução do CFC.

Prestação de serviços

As receitas com prestação de serviços são decorrentes de serviços de construção para terceiros, mediante contrato de empreitada global junto ao "Programa de Arrendamento Residencial - PAR", da Caixa Econômica Federal.

2.2. Disponibilidades

São avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

2.3. Contas a receber

Os créditos a receber de clientes (circulante e realizável a longo prazo) são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais, 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 não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota 2.1.

2.4. Provisão para devedores duvidosos

A provisão para devedores duvidosos é constituída por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos.

2.5. Imóveis a comercializar

Terrenos a incorporar referem-se aos valores aplicados na aquisição de terrenos para futura incorporação, registrados pelo custo de aquisição ou pelo custo estimado de construção de unidades imobiliárias a serem utilizadas para dação em pagamento.

Imóveis em construção referem-se aos custos de obra, incluindo o valor de aquisição do terreno.

Imóveis concluídos representam as unidades imobiliárias finalizadas e ainda não vendidas.

2.6. Despesas comerciais a apropriar

As despesas comerciais a apropriar referem-se aos custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com 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 2.1.

2.7. Investimentos

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) nas quais figura, geralmente, como sócia líder e administradora. As referidas SCPs possuem contabilidade própria e as principais práticas contábeis são as mesmas descritas na Nota 2.1. 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 Específico (SPE), que também adotam as mesmas práticas contábeis descritas na Nota 2.1.

As participações societárias são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

2.8. Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio está fundamentado em rentabilidade futura de projeto imobiliário em desenvolvimento, e sua amortização é realizada de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação da respectiva sociedade adquirida no momento da aquisição, considerando fatores como o estoque de terreno, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e outros fatores inerentes.

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 9 e reconhecidas no resultado do exercício.

2.10. Empréstimos e financiamentos

São atualizados pelas variações monetárias incorridas até a data do balanço e os juros incorridos estão provisionados.

2.11. Demais ativos e passivos, circulante e não circulante

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

2.12. 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 2.1 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 e suas controladas e coligadas optaram pelo regime tributário de lucro presumido. Para essas sociedades, 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 12.

A partir de 2008, a Controladora optou pelo regime de tributação de Lucro Real.

2.13. Provisão para contingências

A Companhia adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável.

As avaliações de eventos considerados como de risco de perda possível são divulgadas quando: a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante; b) o valor não pode ser razoavelmente estimado. As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

2.14. Utilização de estimativas

Na preparação das demonstrações contábeis são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas, para registro de certos ativos, passivos e outras operações, como resultado de incorporação e venda de imóveis, tributos sobre receitas, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações.

A administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

2.15. Alteração da Legislação Societária Brasileira

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, a qual modifica as disposições da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, estabelecendo alterações sobre a apresentação e elaboração das demonstrações contábeis, visando ao alinhamento com as normas internacionais de contabilidade, atribuindo à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o poder de emitir normas para as companhias de capital aberto a fim de normatizar os referidos assuntos. As alterações introduzidas pela Lei deverão produzir efeitos, obrigatoriamente, já para o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2008.

Baseada no artigo 2º da Instrução CVM nº 469, de 02 de maio de 2008, a Administração decidiu por não aplicar as disposições da Lei nº 11.638/07 na preparação dessas ITRs.

A Administração analisou, diante das alterações introduzidas por estes dispositivos, quais os aspectos seriam aplicáveis e não aplicáveis e os possíveis efeitos, quando possíveis de serem quantificados, na melhor estimativa e análise, conforme abaixo:

- Revogação da possibilidade de registrar: (i) prêmio recebido na emissão de debêntures; e (ii) doações e subvenções para investimento (incluindo incentivos fiscais), diretamente como reserva de capital em conta de patrimônio líquido: Esse assunto não é aplicável para a Companhia;
- Tratamento da reserva de reavaliação de ativos: Esse assunto não é aplicável para a Companhia;
- Destinação de Lucros Acumulados: Esse assunto não é aplicável para a Companhia que já realiza a destinação integral de seus resultados por ocasião do encerramento das demonstrações contábeis anuais;

- Inclusão da demonstração do valor adicionado (DVA), a qual demonstra o valor adicionado pela Companhia, bem como a composição da origem e alocação de tais valores: A Companhia estará implementando o procedimento de divulgação da referida demonstração quando do encerramento do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2008;
- Remuneração baseada em Ações: A Companhia já divulga sua política em nota explicativa específica;
- Criação de novo subgrupo de contas, intangível, que inclui ágio de rentabilidade futura, para fins de apresentação no balanço patrimonial: O referido assunto não terá impacto nas demonstrações contábeis da Companhia, em decorrência de tratar-se de reclassificação do ágio para o subgrupo intangível, não impactando o patrimônio líquido e resultado da Companhia;
- Introdução do conceito de ajuste a valor presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo: Contas a receber: estes recebíveis são sujeitos a variações pós-fixadas, indexados pelo INCC para as parcelas a serem recebidas antes da entrega das chaves e pelo IGP-M acrescido de 12% a.a para as parcelas a serem recebidas após a entrega das chaves. Usualmente mantém estes títulos em carteira até a data do vencimento e efetua o repasse do saldo devedor para o banco que financia o cliente final, geralmente em até 120 dias após o término da obra. Assim a Companhia entende que, considerando este cenário e com base nos pronunciamentos disponíveis e nas orientações emitidas até o momento, não há efeito a ser considerado de ajuste a valor presente para o atendimento à Instrução 469 da CVM; Credores por imóveis compromissados: parcela preponderante das contas a pagar de terrenos está vinculada a créditos e permutas por futuras unidades de empreendimentos imobiliários e as parcelas pré-fixadas são mínimas. Assim estima-se que não há efeito relevante de ajuste a valor presente; Empréstimos e financiamentos: conforme comentado na nota 10 estão atualizadas até a data do balanço com base nos respectivos índices pós fixados.
- Requerimento de que os ativos e passivos da Companhia a ser incorporada, decorrentes de transações que envolvam incorporação, fusão ou cisão entre partes independentes e vinculadas à efetiva transferência de controle, sejam contabilizados pelo seu valor de mercado: Assunto a ser avaliado pela Companhia nas novas operações, não aplicável a estas informações trimestrais;
- Alteração do parâmetro de relevância para ajuste do investimento em coligadas pelo método de equivalência patrimonial (substituição do parâmetro de 20% do capital social da investida para 20% do capital votante da investida): Esse procedimento não terá impacto para a Companhia;
- Obrigatoriedade do registro no ativo imobilizado dos direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Companhia, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à Companhia os benefícios, os riscos e o controle dos bens. Esse procedimento atualmente é não aplicável às atividades da Companhia;
- Modificação do conceito para valores registrados no diferido devendo ser registradas nesta rubrica somente as despesas pré-operacionais e os gastos de reestruturação que contribuirão, efetivamente, para o aumento do resultado de mais de um exercício social e que não configurem tão-somente uma redução de custos ou acréscimo na eficiência operacional: Esse assunto não é aplicável para a Companhia;
- Obrigatoriedade de a Companhia analisar, periodicamente, a capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo imobilizado, intangível e diferido: Esse assunto não traz impactos atualmente para a Companhia;

- Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, sejam registradas: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (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: Este assunto atualmente não é aplicável para a Companhia uma vez que seus investimentos financeiros estão alocados em títulos de renda fixa, não existindo aplicações em derivativos, no mercado de renda variável ou aplicações não disponíveis para venda;
- Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa. A Companhia já adota o procedimento de divulgar como informação suplementar a demonstração do fluxo de caixa a qual será divulgada como demonstração obrigatória por ocasião do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2008.

3. Critérios de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pela Instrução CVM nº 247/96 e 408/04 e compreendem a Companhia e suas investidas (individualmente ou sob controle comum, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário - Nota 8) e o fundo de investimento exclusivo FIM PITT (Credit Agrícola Brasil S.A. - Nota 4).

As práticas contábeis foram consistentemente aplicadas nas controladas e coligadas.

Nos casos em que a Companhia detém participação superior a 50%, a consolidação foi feita integralmente e foram destacadas participações dos demais participantes. As participações iguais ou inferiores a 50% foram consolidadas somente pela parcela proporcional da Companhia na controlada ou coligada.

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 dos participantes em SCPs e SPEs, quando aplicável.

4. Disponibilidades

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
<i>Bancos conta movimento</i>	597.537	3.757.378	3.116.778	8.400.900
<i>Aplicações financeiras (a)</i>	95.214.226	307.213	5.527.392	2.605.853
<i>Certificados de Depósito Bancário - CDB</i>	-	-	75.247.192	-
<i>Debêntures</i>	-	-	18.147.708	-
<i>Outros investimentos</i>	-	-	147.480	-
Total	95.811.763	4.064.591	102.186.550	11.006.753

As aplicações financeiras da Companhia são substancialmente realizadas por meio de estrutura de fundo exclusivo de investimento buscando rendimentos atrelados ao CDI. As demais aplicações financeiras de liquidez imediata (curto prazo) são remuneradas pela taxa média ponderada de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

(a) Balanço patrimonial do Fundo de Investimento Exclusivo FIM PITT

	31/03/2008
	FIM PITT
Ativo	
<i>Disponibilidades</i>	
<i>Caixa e bancos</i>	1.077
<i>Certificados de Depósito Bancário – CDB</i>	75.247.192
<i>Debêntures</i>	18.147.708
<i>Outros investimentos</i>	147.480
Total ativo	93.543.457
Passivo	
<i>Contas a pagar</i>	3.010
Patrimônio líquido	
<i>Capital social</i>	93.218.039
<i>Lucros acumulados</i>	322.408
Total do patrimônio líquido	93.540.447
Total do passivo e patrimônio líquido	93.543.457

5. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Promitentes compradores de imóveis (a)				
Unidades concluídas	7.258.049	10.031.212	12.561.481	16.566.567
Unidades não concluídas	8.021.418	1.292.900	95.914.352	73.906.250
(-) Securitização	(738.634)	(738.634)	(738.634)	(738.634)
(-) Provisão para devedores duvidosos	(977.106)	(845.497)	(977.106)	(845.497)
Total	13.563.727	9.739.981	106.760.093	88.888.686
Curto prazo	9.112.811	6.286.056	94.576.173	74.075.711
Longo prazo	4.450.916	3.453.925	12.183.920	14.812.975

(a) Conforme mencionado na Nota 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 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações contábeis.

Como informação complementar, os saldos de contas a receber em 31 de Março de 2008 e 31 de Dezembro 2007, relativos à atividade de incorporação imobiliária, já deduzidos das parcelas recebidas, estão assim demonstrados:

Empreendimento	31/03/2008	31/12/2007
Edifício José Lucas Dutra	1.545.151	2.592.340
Le Parc de France	89.694	82.829
Palo Alto	9.622	35.956
Park Carolina do Norte	22.099	205.604
Park Carolina do Sul	122.807	122.499
Park Indianápolis	600.311	691.530
Plaza das Águas	2.762.429	3.001.864
Plaza das Flores	289.721	329.045
Edifício Roberto Valadares Gontijo	1.112.357	1.287.669
Edifício Maura Valadares	2.304.494	699.275
Edifício Gran Riserva	622.572	593.625
Residencial Paradiso	4.027.552	-
Empreendimentos diversos (a)	54.918	97.745
Total – controladora	13.563.727	9.739.981

Empreendimento	31/03/2008	31/12/2007
<i>Condomínio Parque Santa Inês</i>	5.442	5.274
<i>Condomínio Província di Ravena</i>	191.124	211.874
<i>Condomínio Quintas do Valqueire</i>	101	7.764
<i>Edifício Chopin</i>	3.962.829	5.103.514
<i>Edifício Eduardo H. de Melo</i>	3.986	19.407
<i>Edifício Thomaz Starzl</i>	493.570	696.388
<i>Green Tower e Blue Tower</i>	8.632.833	6.682.965
<i>Mirante Campestre</i>	16.515.045	13.370.037
<i>Residencial Vivere</i>	319.836	277.871
<i>Residencial Eliza Miranda</i>	17.501.157	11.794.923
<i>Residencial Maura V. Gontijo</i>	364.801	165.711
<i>Edifício Centauro</i>	198.273	197.265
<i>Edifício Cygnus</i>	7.932	19.572
<i>Edifício Antares</i>	167.910	184.086
<i>Edifício Volare</i>	506.318	279.224
<i>Edifício Solares</i>	6.304	18.199
<i>Residencial Gran Parque</i>	697.796	673.019
<i>Quintas da Península</i>	12.732.489	11.844.805
<i>Serra da Canastra</i>	646.380	491.135
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	24.269.305	22.642.443
<i>Life Residence</i>	5.934.357	4.463.230
<i>Residencial Gran Prix e Equilibrium</i>	38.578	-
Total – consolidado	106.760.093	88.888.686

(a) Valores referentes aos empreendimentos concluídos até 2003, cujo saldo devedor representa unidades inadimplentes e/ou pendências jurídicas, para as quais foi constituída provisão para devedores duvidosos.

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.

6. Imóveis a comercializar

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

Empreendimento	31/03/2008	31/12/2007
Terrenos a incorporar		
<i>Alto Periquito – Betânia</i>	302.765	302.765
<i>Sta. Mônica - R. Candeiros</i>	168.750	393.750
<i>Terreno Manaus</i>	13.240.000	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	9.035.000
<i>Terreno Valparaíso/ES</i>	10.380.000	10.380.000
<i>Terreno Ouro Preto – Quadra A</i>	1.305.117	-
<i>Terreno Ouro Preto – Quadra B</i>	1.212.331	-
<i>Terreno Santa Cruz – Valinhos</i>	2.300.000	-
Total – controladora	39.343.963	49.751.515
<i>Parque Prado</i>	1.133.060	1.133.060
<i>Rio de Janeiro – Península</i>	1.896.394	1.896.394
Subtotal terrenos a incorporar - consolidado	42.373.417	52.780.969
Imóveis em construção		
<i>Le Parc de France</i>	69.350	41.276
<i>Plaza das Águas</i>	10.959	10.899
<i>Taguatinga - Distrito Federal</i>	1.906.638	5.174.757
<i>Residencial Maura Valadares Gontijo</i>	1.119.677	1.738.898
<i>Edifício Gran Riserva</i>	2.100.824	2.166.254
<i>Residencial Lago Sul</i>	16.230.322	1.146.221
<i>Santa Mônica II – obra 140</i>	226.730	-
<i>Custo com novos projetos</i>	692.480	472.182
Total – controladora	22.356.980	10.750.487

Empreendimento	31/03/2008	31/12/2007
Imóveis em construção		
<i>Green Tower e Blue Tower</i>	219.188	259.354
<i>Mirante Campestre</i>	1.830.756	1.411.954
<i>Life Residence</i>	3.944	106.814
<i>Residencial Vivere</i>	753.326	635.564
<i>Edifício Eduardo H. de Melo</i>	-	89.302
<i>Serra da Canastra</i>	89.193	226.408
<i>Residencial Eliza Miranda</i>	723.561	261.697
<i>Quintas e Aquarela da Península</i>	11.823.989	9.897.157
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	9.138.216	11.739.392
<i>Edifício Chopin</i>	252.389	920.779
<i>Jacundá – Manaus</i>	1.572.055	1.480.342
<i>Direcional Campinas</i>	4.617.924	4.489.876
<i>Jonasa Empreendimentos</i>	8.864.513	8.647.450
<i>Ouro Preto</i>	8.549	6.755
<i>Altana Empreendimentos</i>	131.248	129.940
<i>Residencial Maura Valadares Gontijo</i>	410.167	644.598
<i>Diresomattos Gutierrez</i>	361.121	581.845
<i>Bartira Mourão</i>	116.141	132.320
<i>Tereza Motta Valadares</i>	128.297	209.674
<i>Tito Guimarães</i>	575.561	571.702
<i>Ernane Agrícola</i>	898.502	870.186
<i>Direcional Silvestre</i>	41.831	2.886
<i>Valadares Gontijo (Cisão)</i>	-	11.437
<i>Direcional Âmbar</i>	4.819	-
<i>Direcional Valparaíso</i>	834.220	-
<i>Alexandria Empreendimentos</i>	1.492.549	-
Subtotal imóveis em construção - consolidado	67.249.039	54.077.919
Imóveis concluídos		
<i>Edifício Silvano Brandão</i>	26.268	26.268
<i>Edifício Vancouver</i>	41.578	41.578
<i>Edifício Canadá</i>	412.500	412.500
Subtotal imóveis concluídos – consolidado	480.346	480.346
Total – controladora	61.700.943	60.502.002
Total – consolidado	110.102.802	107.339.234

7. Adiantamento para aquisição de imóveis

É composto por:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2008	31/12/2007
<i>Terreno Taguatinga</i>	<i>7.200.000</i>	<i>6.000.000</i>
<i>Atualização monetária – Terreno Taguatinga</i>	<i>458.183</i>	<i>-</i>
<i>Terreno Fazenda Santa Maria</i>	<i>800.000</i>	<i>800.000</i>
Total	8.458.183	6.800.000

7.1. Terreno Taguatinga

Em 20 de junho de 2007 foi firmado contrato de promessa de permuta imobiliária em Taguatinga, DF, no qual a Companhia comprometeu-se a entregar 20% das unidades a serem construídas no empreendimento. O instrumento obrigou a Companhia a mutuar, em benefício do proprietário do terreno, a quantia de R\$22.000.000 (vinte e dois milhões de reais), dos quais R\$7.200.000 (sete milhões e duzentos mil de reais) foram mutuados, condicionando-se os R\$15.000.000 (quinze milhões de reais) restantes a eventos societários futuros da Companhia. Os valores mutuados são corrigidos a 100% do CDI e serão ressarcidos à Companhia mediante redução da permuta a que fará jus o proprietário do terreno.

7.2. Terreno Fazenda Santa Maria

A Companhia possui opção de compra de um terreno situado no Município de Santa Maria (Distrito Federal). Até 31 de Março de 2008, por conta da referida opção, foi adiantado o valor de R\$800.000.

A efetivação da aquisição será determinada com a assinatura do instrumento de promessa de compra e venda e pagamento de parte do valor da compra.

A operação prevê ainda a dação de unidades prontas e acabadas a serem construídas no próprio local, como parte da aquisição.

8. Investimentos

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

Sociedades	% - Participação	No início do período – 31/12/2007	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendo amortizaç
SCP Parque Prado	50	7.224.162	(500.000)	731.380	
SCP Retiro dos Artistas	50	9.959.398	1.000.000	485.627	
SCP Quintas do Valqueire	10	39.929	(14.000)	(782)	
SCP Águas Claras II	50	3.028.219	200.000	435.338	
SCP Santa Inês	50	10.461	-	98	
SCP Cidade Nova	50	208.008	-	3.886	(8)
SCP Campinas	50	1.039.003	100.000	(1.160)	
SCP Brasília	50	661.714	-	53.466	(50)
SCP Serra da Canastra	50	899.496	(43.523)	156.329	(27)
SCP Manaus	40	7.788.483	(80.523)	4.233.515	
SCP Edifício Chopin	79	1.850.616	2.000	634.600	(63)
SCP Província Vicenza	10	42.810	-	(41.739)	
SCP Green Village	20	-	(1.540)	1.622	
SCP Rio de Janeiro (1)	30	12.910.144	(722.292)	739.593	
SCP Barra - Rio de Janeiro (1)	45	16.461.791	1.380.577	793.743	
SCP Cláudio Manoel (1)	31,15	1.969.140	(1.623.825)	683.445	
SCP Valadares Gontijo (1)	50	95.765	(75.000)	29.767	
SCP Jacundá	50	1.502.864	200.000	48.842	
SPE Direcional Campinas Engenharia	99,88	3.493.496	134.968	(618)	
SPE Jonasa Empreendimentos	80	2.627.339	1.452.000	(527)	
SCP Ouro Preto	50	477.664	-	96.435	
SPE Altana Empreendimentos	50	137.373	-	(30)	
SPE Maura Valadares Gontijo (1)	50	840.527	-	312.111	
SPE Diresomattos Gutierrez (1)	50	385.201	-	316.797	
Sociedades	% - Participação	No início do período – 31/12/2007	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendo amortizaç
SCP Bartira Mourão (1)	50	122.629	4.000	7.936	
SCP Tereza Motta Valadares (1)	50	94.452	-	26.303	
SCP Tito Guimarães (1)	50	108.713	16.000	(5.517)	
SPE Ernani Agrícola Empreendimetos	50	244.748	120.000	(8.131)	
SCP Direcional Silvestre	82	15.983	-	(205)	
SPE Direcional Âmbar	60	-	136.000	(366)	
SPE Direcional Valparaíso	80	-	736.000	(459)	
SPE Alexandria Empreendimentos	50	-	-	(56.988)	
Subtotal		74.240.128	2.420.842	9.674.311	(1.48)
Ágio - SCP Manaus (2)		3.057.912	-	-	(35)
Total		77.298.040	2.420.842	9.674.311	(1.84)

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

(2) 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 31/03/2008 foi amortizado o valor de R\$1.293.874, remanescendo o valor de R\$2.703.266 na conta de Investimentos (ágio). Os sócios que alienaram suas participações não possuem qualquer vínculo com os acionistas da Companhia.

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

Sociedades	Balço patrimonial					Demonstração do resultado		
	Circulante		Não circulante			Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto
	Ativo	Passivo	Realizável	Permanente	Exigível			
SCP Parque Prado	23.120.282	2.150.213	-	132.164	6.191.148	14.911.085	5.119.941	1.778.439
SCP Retiro dos Artistas	37.801.959	3.989.266	-	132.799	11.055.442	22.890.049	7.466.823	1.518.883
SCP Quintas do Valqueire	253.062	1.587	-	-	-	251.475	(3.996)	(9.677)
SCP Águas Claras II	3.426.544	708.338	8.997.653	5.789	4.394.534	7.327.113	3.861.807	1.087.519
SCP Santa Inês	21.883	766	-	-	-	21.117	-	(43)
SCP Cidade Nova	242.083	65.430	208.767	-	121.632	263.788	-	(8.422)
SCP Campinas	2.424.378	230.459	80.174	6.851	5.258	2.275.685	202.710	41.282
SCP Brasília	490.643	189.548	546.641	-	417.377	430.360	-	(3.674)
SCP Serra da Canastra	1.539.772	126.271	76.234	-	5.131	1.484.605	537.944	331.735
SCP Manaus	51.701.889	17.265.332	-	362.976	5.695.847	29.103.686	19.598.207	11.433.135
SCP Edifício Chopin	1.103.027	97.892	1.420.946	12.424	95.630	2.342.875	1.132.606	840.651
SCP Província Vicenza	16.023	5.305	-	-	-	10.717	-	-
SCP Green Village	409	-	-	-	-	409	-	-
SCP Rio de Janeiro	81.006.606	24.483.831	1.672.690	41.691	15.145.672	43.091.484	10.635.021	2.705.087
SCP Barra - Rio de Janeiro	79.414.428	40.834.723	-	330.474	-	38.910.180	10.585.187	2.355.139
SCP Cláudio Manoel	5.700.629	4.282.389	2.019.569	708	135.917	3.302.600	3.716.062	2.304.904
SCP Valadares Montijo	972.469	871.405	-	-	-	101.064	113.584	63.984
SCP Jacundá	3.556.677	61.650	-	8.384	-	3.503.411	337.534	130.071
SPE Direcional Campinas Engenharia	4.727.968	1.095.853	-	-	-	3.632.115	-	-
SPE Jonasa Empreendimentos	8.916.991	1.500.076	-	-	2.318.400	5.098.515	-	-
SCP Ouro Preto	2.109.883	1.263.626	323.728	-	21.787	1.148.198	578.227	233.407
SPE Altana Empreendimentos	274.686	-	-	-	-	274.686	-	-
SPE Maura Valadares Gontijo	5.448.362	3.150.400	-	7.313	-	2.305.276	1.436.106	741.999
SPE Diresomattos Gutierrez	5.448.362	3.150.400	-	7.313	-	2.305.276	1.436.106	741.999
SCP Bartira Mourão	2.815.151	1.413.386	2.393	-	161	1.403.996	1.346.761	717.606
SCP Tereza Motta Valadares	684.959	525.002	117.051	-	7.878	269.131	80.636	36.126
SCP Tito Guimarães	1.060.662	818.364	-	-	788	241.510	92.922	83.227
SPE Ernani Agrícola Empreendimentos	1.371.419	1.132.196	-	-	831	238.392	693	658
SCP Direcional Silvestre	49.094	29.853	-	-	-	19.242	-	-
SPE Direcional Âmbar	307.464	81.408	-	-	-	226.056	-	-
SPE Direcional Valparaíso	1.082.078	162.652	-	-	-	919.426	-	-
SPE Alexandria Empreendimentos	3.900.849	504.304	140.000	-	3.320.588	215.957	-	-

9. Imobilizado

Descrição	% - Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Máquinas e equipamentos	10	243.779	238.168	631.279	582.735
Veículos	20	266.073	266.073	376.241	394.261
Equipamentos de informática	20	204.087	137.368	222.693	150.284
Móveis e utensílios	10	296.456	294.979	307.050	346.829
Instalações	10	4.003	4.003	4.003	4.003
Software	20	184.479	157.577	184.479	183.681
Imóveis de uso	4	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Outros ativos	10	13.660	13.661	16.904	15.760
Subtotal		2.312.537	2.211.829	2.842.649	2.777.553
(-) Depreciação acumulada		(506.023)	(449.261)	(570.037)	(548.805)
Imobilizado líquido		1.806.514	1.762.568	2.272.612	2.228.748

10. Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Banco Itaú S/A (a)	-	-	15.331.489	18.031.489
Banco Mercantil do Brasil S/A (b)	-	-	973.480	1.128.540
Banco Mercantil do Brasil S/A (c)	-	-	4.774.998	4.586.765
Banco ABN Amro Real S/A (d)	-	-	5.527.721	3.804.979
Banco ABN Amro Real S/A (e)	-	-	1.894.496	1.292.189
Banco ABN Amro Real S/A (f)	-	-	7.159.981	4.230.169
Banco ABN Amro Real S/A (g)	-	10.120.605	-	10.120.604
Banco Safra S.A. (h)	-	-	74.257	87.388
Banco Safra S.A. (i)	-	-	255.717	312.612
Banco Safra S.A. (j)	2.715.245	2.977.347	2.715.245	2.977.347
Banco Itaú S/A (l)	-	-	3.095.574	1.397.806
Banco Mercantil do Brasil S/A (m)	-	-	240.067	-
Total	2.715.245	13.097.952	42.043.025	47.969.888
Parcela de curto prazo	499.026	6.155.564	26.786.591	30.258.705
Parcela de longo prazo	2.216.219	6.942.388	15.256.434	17.711.183

- (a) Financiamento da obra Barra - Vila Borghese e San Filippo;
(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;
- (l) Financiamento obra Club House/Campinas - SCP Parque Prado;
- (m) Financiamento obra Res. Maura Valadares Gontijo - SPE Maura Valadares Gontijo Empreend. Imobiliários.

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	
	31/03/2008	31/12/2007
2009	11.568.313	15.053.363
2010	1.956.001	1.215.863
2011	1.253.642	1.035.970
2012	471.128	398.746
2013	5.023	4.948
2014	2.327	2.293
Total	15.256.434	17.711.183

11. Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Salários a pagar	158.365	136.201	674.478	649.946
Encargos a recolher	112.406	129.203	464.919	413.126
Provisão de férias e 13º salário	249.578	247.024	761.928	515.410
Outros	42.692	32.861	223.850	31.976
Total	563.041	545.289	2.125.175	1.610.458

12. Obrigações tributárias - corrente e diferida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
PIS	113.896	94.415	727.096	934.775
COFINS	525.674	453.762	3.355.779	2.701.904
IRPJ	867.533	622.109	2.963.828	2.084.321
CSLL	524.989	250.841	1.649.221	1.067.370
Outros	13.579	15.052	231.322	637.729
Total	2.045.671	1.436.179	8.927.246	7.426.099
<i>Curto prazo</i>	1.699.478	1.157.084	8.093.978	6.366.643
<i>Longo prazo</i>	346.193	279.095	833.268	1.059.456

- **Obrigações tributárias correntes** - calculados pelo lucro presumido de acordo com os critérios mencionados na Nota 2.12;
- **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).

13. Credores por imóveis comprometidos

Representa o saldo a pagar da compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Empreendimento	Forma de pagamento	Controladora		Consolidado	
		31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Terreno Brasília - Lago Sul	Numerário	8.658.030	11.258.030	8.658.030	11.258.030
Terreno Campo Grande - RJ	Numerário	-	1.148.000	-	1.148.000
Terreno Alto Periquito - Betânia 2	Numerário	163.473	163.473	163.473	163.473
Terreno Sta. Mônica - Rua Candeiros 2	Numerário	225.000	225.000	225.000	225.000
SCP Rio de Janeiro	Unidades imobiliárias	-	-	5.364.003	5.939.025
Campinas Nova	Unidades imobiliárias	-	-	1.019.805	1.019.805
SPE Jonasa Empreendimentos	Unidades imobiliárias	-	-	3.818.400	5.318.400
SCP Ouro Preto	Unidades imobiliárias	-	-	525.442	558.625
SPE Diresomattos Gutierrez	Unidades imobiliárias	-	-	640.096	663.978
SCP Bartira Mourão	VG V (%)	-	-	252.756	258.500
SCP Tereza Motta Valadares	VG V (%)	-	-	366.352	372.000
SCP Tito Guimarães	VG V (%)	-	-	564.805	565.000
SPE Ernane Agrícola	Unidades Imobiliárias	-	-	756.920	767.268
Residencial Maura Gontijo Valadares	Unidades imobiliárias	-	-	1.247.725	1.280.553
Terreno Porto Velho/RO	Unidades imobiliárias	9.035.000	9.035.000	9.035.000	9.035.000

Terreno Serra/ES	Unidades imobiliárias	10.380.000	10.380.000	10.380.000	10.380.000
Terreno Valinhos/SP	Númerário	1.900.000	-	1.900.000	-
Terreno Ouro Preto II	Unidades Imobiliárias	2.250.852	-	2.250.852	-
Terreno Allegro	Numerário	-	-	250.000	-
Total		32.612.355	32.209.503	47.418.659	48.952.657
<i>Parcela curto prazo</i>		9.957.355	9.554.503	17.901.557	19.435.555
<i>Parcela longo prazo</i>		22.655.000	22.655.000	29.517.102	29.517.102

14. Partes relacionadas

Refere-se aos mútuos realizados com o acionista Ricardo Valadares Gontijo, para aquisição de imóveis e participação societária em SCP.

É composto por:

Descrição	R\$
<i>Terreno Brasília - Lago Sul (1)</i>	7.512.420
<i>Adiantamento para aquisição de imóveis (Nota 7.1.) (1)</i>	4.292.812
<i>Adiantamento para aquisição de imóveis (Nota 7.2.) (2)</i>	907.868
<i>Aquisição de participação societária - SCP Manaus (Nota 8) (1)</i>	2.723.058
<i>Aquisição de imóvel – futura sede social e outros (1)</i>	495.603
<i>Operação de mútuo - terrenistas (3)</i>	832.715
Total	16.764.476

- (1) Remuneração de 80% da taxa do CDI a ser paga juntamente com o principal;
- (2) Remuneração com base na variação do IGP-M, acrescido de juros de 1% ao mês, a ser paga juntamente com o principal;
- (3) Remuneração de 100% da taxa do CDI a ser paga 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. Resultado de venda de imóveis

15.1. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

Empreendimento	31/03/2008		31/03/2007	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
<i>Edifício José Lucas Dutra</i>	-	-	859.707	(471.846)
<i>Park Carolina do Norte</i>	-	-	313.146	(517.802)
<i>Park Indianápolis</i>	-	-	-	(706)
<i>Le Parc de France</i>	10.861	(870)	1.281.045	(886.024)
<i>Palo Alto</i>	-	-	-	(1.735)
<i>Plaza das Flores</i>	-	-	-	(323.710)
<i>Plaza das Águas</i>	-	-	1.503.189	(997.005)
<i>Green Tower e Blue Tower</i>	2.657.059	(1.670.751)	559.944	(328.209)
<i>Gran Reserva</i>	811.205	(410.996)	-	-
<i>Mirante Campestre</i>	3.874.843	(2.973.970)	3.513.681	(1.641.647)
<i>Condomínio Quintas do Valqueire</i>	-	-	103.801	(109.865)
<i>Life Residence</i>	2.004.051	(1.387.144)	1.007.846	(574.601)
<i>Condomínio Parque Santa Inês</i>	-	-	-	(78)
<i>Condomínio Província di Ravena</i>	-	-	-	(14.607)
<i>Edifício Eduardo H. de Melo</i>	-	-	144.691	(125.662)
<i>Residencial Vivere</i>	105.543	(80.714)	-	-
<i>Edifício Thomaz Starzl</i>	-	-	-	(10.198)
<i>Serra da Canastra</i>	279.177	(103.105)	407.835	(258.255)
<i>Quintas e Aquarela da Península</i>	3.312.382	(2.378.980)	4.877.439	(2.523.800)
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	4.943.782	(3.703.522)	6.371.168	(5.060.939)
<i>Edifício Chopin</i>	2.352.070	(731.531)	1.135.093	(766.708)
<i>Residencial Gran Parque</i>	300.333	(172.410)	-	-
<i>Edifício Valadares Gontijo</i>	58.943	(24.800)	32.175	(66.535)
<i>Residencial Maura Valadares Gontijo</i>	2.431.888	(966.276)	-	-
<i>Residencial Eliza Miranda</i>	8.106.777	(3.268.029)	1.930.426	(1.163.351)
<i>Edifício Centauro</i>	131.128	(84.667)	-	-
<i>Edifício Volare</i>	699.100	(314.578)	-	-
<i>Edifício Solares</i>	1.147	(451)	-	-
<i>Edifício Sygnus</i>	468	(121)	-	-
<i>Edifício Antares</i>	41.883	(22.255)	-	-
<i>Residencial Paradiso</i>	5.676.173	(3.686.316)	-	-
<i>Residencial Gran Prix e Equilibrium</i>	175.160	(103.731)	-	-
<i>Unidades diversas</i>	22.535	(151.757)	-	(93.496)
Total	37.996.508	(22.236.974)	24.041.186	(15.936.779)

15.2. Receitas e custos a apropriar de venda de imóveis (consolidado) não reconhecidos nas demonstrações contábeis

Conforme mencionado na Nota 2.1, são adotados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 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:

Empreendimento	31/03/2008		31/03/2007	
	Receitas de unidades vendidas em construção	(-) Custo orçado das unidades vendidas em construção	Receitas de unidades vendidas em construção	(-) Custo orçado das unidades vendidas em construção
Edifício José Lucas Dutra	-	-	2.267.547	(1.643.099)
Edifício Park Le France	804.512	(324.856)	-	-
Gran Riserva	7.863.773	(4.121.419)	-	-
Green Tower e Blue Tower	5.629.889	(3.386.694)	7.870.188	(4.800.170)
Mirante Campestre	9.167.364	(4.468.106)	22.545.352	(10.526.283)
Life Residence	3.085.714	(1.897.990)	4.448.135	(3.015.254)
Serra da Canastra	-	-	465.887	(435.981)
Residencial Vivere	4.350.761	(2.454.194)	-	-
Residencial Eliza Miranda	28.967.014	(14.544.254)	23.399.460	(16.768.314)
Quintas e Aquarela da Península	3.402.568	(2.209.878)	12.516.105	(9.308.729)
Vila Borghese e San Filippo	82.676	(64.050)	11.429.709	(8.391.934)
Edifício Chopin	-	-	810.076	(453.807)
Residencial Maura Valadares Gontijo	6.698.236	(3.314.764)	-	-
Edifício Centauro	1.675.131	(1.138.976)	-	-
Edifício Volare	4.386.651	(2.032.374)	-	-
Edifício Solares	107.877	(56.297)	-	-
Edifício Sygnus	94.826	(58.720)	-	-
Residencial Gran Parque	5.092.218	(2.818.886)	-	-
Edifício Antares	996.289	(595.919)	-	-
Residencial Paradiso	33.619.961	(21.834.044)	-	-
Residencial Gran Prix e Equilibrium	2.438.060	(1.423.520)	-	-
Total	118.463.520	(66.744.941)	85.752.459	(55.343.571)

16. Adiantamento de clientes

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2008	31/12/2007
Residencial Eliza Miranda	-	-	-	780.138
Total	-	-	-	780.138

17. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas e coligadas 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:

<i>Descrição</i>	<i>31/03/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
<i>Trabalhistas</i>	<i>66.000</i>	<i>66.000</i>
<i>Tributárias</i>	<i>948.000</i>	<i>948.000</i>
<i>Cíveis</i>	<i>426.000</i>	<i>426.000</i>
<i>Total</i>	<i>1.440.000</i>	<i>1.440.000</i>

18. Patrimônio líquido

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 e ativos relativos a determinados imóveis transferidos para a “Bella Aliança Participações e Locações Ltda.”, no valor contábil de R\$1.777.218. Ato contínuo foi realizado o aumento do capital social da Companhia mediante a incorporação 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. Como consequência os seguintes atos foram realizados:

- (a) Autorização para aumentar o capital social da Companhia até o limite de R\$800.0000.000;
- (b) Aumento do capital social com a integralização de lucros acumulados no valor de R\$48.969.326, o qual está consignado em conta de lucros acumulados, em 31 de Dezembro de 2006;
- (c) Aumento do capital social com lucros do período no valor de R\$2.929.650, para o qual os acionistas deverão ratificar o procedimento de capitalização na assembléia de aprovação das demonstrações contábeis;
- (d) O novo capital social passou a ser de R\$79.898.976, representado por 79.898.976 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal;
- (e) Eleição do Conselho de Administração da Companhia;
- (f) Fixação da remuneração anual e global a ser distribuída entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- (g) Deliberação pela não instalação do Conselho Fiscal para o presente exercício social;
- (h) Deliberação que o jornal de grande circulação, a ser utilizado pela Companhia para as publicações determinadas por lei, será o “Valor Econômico”;

- (i) Deliberação do Conselho de Administração e aprovação em Assembléia Geral pelo plano de opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas em favor dos administradores, empregados e colaboradores, podendo ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas diretas ou indiretamente;
- (j) Estabelecimento da forma de distribuição de lucros, na qual, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição da reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

Em 17 de março de 2008 a Companhia aprovou em Assembléia Geral Extraordinária o aumento de capital de R\$110.000.000, mediante a emissão de 26.632.992 ações ordinárias, correspondentes a 25% do seu capital votante e total, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$4,13 por ação, subscritas e integralizadas nessa data pelo seu novo acionista, Tarpon Real Estate, LLC, sociedade com sede em Delaware, Estados Unidos da América. O capital social passou a ser de R\$189.898.979, dividido em 106.531.968 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

A mesma AGE aprovou a emissão de três bônus de subscrição, subscritos e integralizados pelo acionista Tarpon Real Estate, LLC pelo valor de R\$1 cada, sendo que dois deles perfazem o valor total de R\$70.000.000, cujo exercício está sujeito ao cumprimento de determinadas metas financeiras pré-estabelecidas para os exercícios de 2008, 2009 e 2010 e um terceiro bônus, também no valor de R\$70.000.000, corrigido pela variação do CDI, subdividido em 7 lotes de R\$10.000.000 cada um, cujo pagamento está sujeito ao cumprimento de determinadas condições operacionais.

19. Despesas financeiras

São compostas por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/03/2007	31/03/2008	31/03/2007
<i>Despesas com juros</i>	(14.893)	(2.830)	(66.958)	(15.999)
<i>Despesas bancárias</i>	(36.957)	(42.676)	(58.721)	(87.996)
<i>Variação monetária passiva</i>	(434.534)	(19.851)	(436.939)	(31.268)
<i>Juros sobre empréstimos e financiamentos</i>	(410.349)	(1.904)	(417.398)	(4.260)
Total	(896.733)	(67.261)	(980.016)	(139.523)

20. Receitas financeiras

São compostas por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2008	31/03/2007	31/03/2008	31/03/2007
<i>Rendimentos de aplicações financeiras</i>	335.968	330.072	447.914	334.492
<i>Varição monetária ativa</i>	1.025.494	99.816	1.087.131	130.997
<i>Outras receitas</i>	122	11.212	951	52.978
Total	1.361.584	441.100	1.535.996	518.467

21. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia restringem-se às aplicações financeiras e à captação de empréstimos para financiamentos à construção, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de Março de 2008 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 4): os saldos em conta corrente mantidos em bancos e fundo de investimento exclusivo, têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- Investimentos em sociedades controladas e coligadas (Nota 8): os investimentos em sociedades controladas e coligadas não possuem cotação em bolsa e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado. Em 31 de Março de 2008 a Companhia não possuía investimentos em fundo imobiliários;
- Empréstimos e financiamentos (Nota 10): os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis.

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 considerada 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. Evento subsequente – aumento de capital

Em 28 de abril de 2008, em Reunião do Conselho da Administração, foi aprovado o aumento de capital de R\$10.118.973, correspondente à integralização da primeira das sete parcelas do terceiro bônus de subscrição emitidos a favor da Tarpon Real Estate LLC, com emissão de 10 novas ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

Anexo I – Fluxo de Caixa

Direcional Engenharia S/A (Anteriormente Direcional Engenharia Ltda.)

Demonstrações do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de Março de 2008 e 2007

(Em Reais)

Controladora

	(Revisado) 31/03/2008	(Revisado) 31/03/2007	(Revisado) 31/03/2006
Das atividades operacionais			
Lucro líquido:	10.329.622	5.438.939	10.329.622
<i>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido gerado nas atividades operacionais:</i>			
Depreciação e amortização	56.762	27.962	27.962
Baixas do imobilizado	-	-	-
Resultado com equivalência patrimonial	(9.674.311)	(5.596.415)	(5.596.415)
Amortização do ágio	354.646	-	354.646
Provisão para contingências	-	-	-
Mudanças nos ativos e passivos			
<i>Diminuição (aumento) nas contas de ativos</i>			
Contas a receber de clientes	(3.823.746)	1.296.934	(17.871.111)
Imóveis a comercializar	(1.198.941)	2.615.845	(2.761.111)
Adiantamento para aquisição de imóveis	(1.658.183)	-	(1.658.183)
Impostos e contribuições a recuperar	7.118	120.972	120.972
Despesas comerciais a apropriar	(1.225.822)	15.859	(2.061.111)
Outros créditos	(1.682.616)	464.477	(2.011.111)
<i>Aumento (diminuição) nas contas de passivos</i>			
Fornecedores	777.988	(511.252)	1.051.111
Obrigações trabalhistas	17.752	(425.212)	511.111
Obrigações tributárias	609.492	(1.384.654)	1.501.111
Credores por imóveis compromissados	402.852	1.340.207	(1.531.111)
Partes relacionadas	801.134	-	801.111
Adiantamento de clientes	-	-	(781.111)
Dividendos a pagar	-	(1.072.937)	-
Contas a pagar	(928.668)	(34.802)	(761.111)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.401.111

<i>Participação de minoritários em controladas</i>	-	-	63
<i>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</i>	(6.834.921)	2.295.923	(12.82)
<i>Das atividades de investimento</i>			
<i>Adições do ativo imobilizado</i>	(100.708)	(343.131)	(6)
<i>Adições de investimentos</i>	(934.497)	(949.064)	
<i>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</i>	(1.035.205)	(1.292.195)	(6)
<i>Das atividades de financiamento por terceiros</i>			
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	(10.382.702)	-	(5.92)
<i>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento por terceiros</i>	(10.382.702)	-	(5.92)
<i>Das atividades de financiamento por acionistas</i>			
<i>Aumento de capital</i>	110.000.000	-	110.00
<i>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento por acionistas</i>	110.000.000	-	110.00
<i>Aumento das disponibilidades</i>	91.747.172	1.003.728	91.17
<i>Disponibilidades</i>			
<i>No início do exercício</i>	4.064.591	- 11.610.086	11.00
<i>No final do exercício</i>	95.811.763	12.613.814	102.18
<i>Aumento das disponibilidades</i>	91.747.172	1.003.728	91.17