

Direcional Engenharia S/A.

**Demonstrações Contábeis individuais e
consolidadas acompanhadas do Relatório de
Revisão Especial das Informações Trimestrais**

Período de nove meses findos em 30 de Setembro de
2008

Relatório dos Auditores Independentes sobre a Revisão Especial

Aos Administradores e Acionistas da Direcional Engenharia S.A.

1. Efetuamos uma revisão das Informações Trimestrais (ITR) da Direcional Engenharia S.A. (individual e consolidada) em 30 de setembro de 2008, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado e do fluxo de caixa e as informações contábeis contidas no relatório de desempenho e nas notas explicativas referentes ao trimestre e ao período de nove meses findos naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON), em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia e suas controladas quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da Companhia e suas controladas.
3. Conforme mencionado na Nota 2.14, em 28 de dezembro de 2007 foi promulgada a Lei n.º 11.638/07 com vigência a partir de 1 de janeiro de 2008. Essa Lei alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei n.º 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações) e mudou as práticas contábeis adotadas no Brasil. Embora a referida Lei já tenha entrado em vigor, algumas alterações por ela introduzidas dependem de normatização por parte dos órgãos reguladores para serem aplicadas pelas companhias. Dessa forma nessa fase de transição, a CVM, por meio da Instrução CVM n. 469/08, facultou a não-aplicação de todas as disposições da Lei n. 11638/07 na preparação das Informações Trimestrais. Em razão da Administração da Companhia ainda não ter concluído os estudos a respeito das alterações introduzidas pela Instrução CVM n. 469/08, e conseqüentemente pela Lei n. 11638, os possíveis efeitos que resultarão sobre suas demonstrações financeiras, não estão sendo divulgados e nem registrados nas Informações Trimestrais acima mencionadas.

4. Com base em nossas revisões especiais, exceto pelos efeitos do assunto mencionado no parágrafo acima, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas Informações Trimestrais acima referidas, para que as mesmas estejam de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais obrigatórias para o ano 2008, incluindo a Instrução CVM n. 469/08.
5. O balanço patrimonial em 30 de junho de 2008 e as demonstrações do resultado e do fluxo de caixa referentes ao trimestre e ao período de nove meses findos em 30 de setembro de 2007, apresentados para fins comparativos, foram por nós revisados conforme relatórios de revisão, sem ressalvas, datados de 07 de agosto de 2008 e 16 de outubro de 2007, respectivamente.

São Paulo, 31 de Outubro de 2008.

 Terco
Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8

Lourinaldo da Silva Mestre
Contador CRC SP 126.047/O-S-MG

Direcional Engenharia S/A.

(Anteriormente denominada Direcional Engenharia Ltda.)

Balancos patrimoniais encerrados em 30 de Setembro e 30 de Junho de 2008

(Em Reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2008
Ativo circulante:					
Disponibilidades	4	56.439.410	61.391.677	70.573.106	69.231.431
Contas a receber	5	2.591.751	2.338.350	154.367.424	109.913.496
Imóveis a comercializar	6	25.013.965	26.014.906	224.172.336	163.504.219
Adiantamento para aquisição de imóveis	7	-	12.359.457	-	12.359.457
Créditos diversos	-	3.712.926	4.850.895	9.861.486	7.139.178
Impostos e contribuições a recuperar	-	2.034.610	346.434	2.064.980	412.410
Despesas comerciais a apropriar	-	-	142.576	13.900.890	7.918.045
Total do ativo circulante		89.792.663	107.444.295	474.940.222	370.478.236
Ativo não circulante:					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	5	1.558.747	2.455.731	49.864.938	33.750.052
Adiantamento para aquisição de imóveis	7	19.154.433	-	19.466.026	-
Outros créditos	-	30.939	4.124.563	101.959	4.712.211
		20.744.119	6.580.294	69.432.923	38.462.263
Permanente					
Investimentos	8	203.788.465	145.743.123	1.568.741	2.283.267
Imobilizado	9	2.069.733	2.011.261	3.041.312	2.711.335
		205.858.198	147.754.384	4.610.053	4.994.602
Total do ativo não circulante		226.602.317	154.334.678	74.042.976	43.456.865
Total do ativo		316.394.980	261.778.973	548.983.198	413.935.101

Direcional Engenharia S/A.

(Anteriormente denominada Direcional Engenharia Ltda.)

Balanços patrimoniais encerrados em 30 de Setembro e 30 de Junho de 2008

(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2008
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	10	569.964	290.155	34.775.031	26.635.837
Fornecedores	-	313.200	583.333	6.913.987	6.424.249
Obrigações trabalhistas	11	864.857	696.984	3.471.820	2.865.637
Obrigações tributárias	12	126.372	59.820	11.906.144	8.278.362
Credores por imóveis compromissados	13	17.174.793	4.766.504	46.962.563	13.311.331
Adiantamento de clientes	14	-	-	2.808.076	-
Dividendos a pagar	-	-	-	-	-
Contas a pagar	-	604.364	827.647	3.348.602	1.852.373
Total do passivo circulante		19.653.550	7.224.443	110.186.223	59.367.789
Passivo não circulante:					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	10	1.594.037	2.216.219	17.158.053	17.018.859
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.849.044	-
Obrigações tributárias	12	-	-	3.120.968	2.076.516
Credores por imóveis compromissados	13	2.967.680	8.141.600	116.126.080	87.090.047
Provisão para contingências	16	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Total do passivo não circulante		6.001.717	11.797.819	139.694.145	107.625.422
Participantes em SCPs e SPEs		-	-	8.363.116	3.400.332
Patrimônio líquido:					
Capital social	17	221.283.978	200.017.952	221.283.978	200.017.952
AFAC	-	-	-	-	784.846
Reservas de Lucros	-	14.153.099	16.551.384	14.153.099	16.551.384
Resultado do exercício	17	55.302.637	26.187.375	55.302.637	26.187.376
		290.739.714	242.756.711	290.739.714	243.541.558
Total do passivo e patrimônio líquido		316.394.980	261.778.973	548.983.198	413.935.101
		-	0	(0)	-

Direcional Engenharia S/A.

(Anteriormente denominada Direcional Engenharia Ltda.)

Demonstração do Resultado do Exercício

Encerrados em 30 de Setembro de 2008 e 30 de Setembro de 2007

(Em Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Receita operacional bruta					
Com venda de imóveis	15	-	6.803.911	183.966.566	73.428.323
Com prestação de serviços	-	4.355.033	5.600	4.355.033	83.924
(-) Deduções da receita	-	(568.887)	(318.155)	(7.291.616)	(2.758.975)
Receita operacional líquida		3.786.146	6.491.356	181.029.984	70.753.272
Custos operacionais					
Com venda de imóveis	15	-	(5.888.606)	(102.998.207)	(46.497.669)
Com prestação de serviços	-	-	-	-	(20.085)
		-	(5.888.606)	(102.998.207)	(46.517.754)
Lucro bruto		3.786.146	602.750	78.031.777	24.235.518
Receitas e despesas operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	-	(12.124.682)	(2.778.271)	(12.800.077)	(3.037.815)
Despesas comerciais	-	-	(382.669)	(6.478.841)	(1.977.271)
Despesas tributárias	-	(194.916)	(256.420)	(389.984)	(912.424)
Despesas financeiras	18	(1.308.099)	(451.012)	(2.015.513)	(1.224.187)
Receitas financeiras	19	6.878.443	1.554.842	8.054.776	1.806.013
Resultado com equivalência patrimonial	8	59.406.999	17.430.763	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	-	(1.141.254)	335.768	(1.069.398)	(440.482)
		51.516.490	15.453.001	(14.699.036)	(5.786.166)
Resultado operacional		55.302.637	16.055.751	63.332.741	18.449.352
Outras receitas e despesas não operacionais	-	-	669.693	-	676.432
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		55.302.637	16.725.444	63.332.741	19.125.784
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(701.860)	(5.530.449)	(2.791.360)
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs		55.302.637	16.023.584	57.802.292	16.334.424
Participantes em SCPs e SPEs	-	-	-	(2.499.655)	(310.840)
Lucro líquido do período		55.302.637	16.023.584	55.302.637	16.023.584
Lucro líquido por ação do capital social - R\$		0,25	0,08	0,25	0,08

Direcional Engenharia S/A
 (Anteriormente denominada Direcional Engenharia Ltda.)
Demonstrações do fluxo de caixa
para exercícios findos em 30 de Setembro de 2008 e 30 de Setembro de 2007.

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Das atividades operacionais				
<i>Lucro líquido:</i>	55.302.637	16.023.584	55.302.637	16.023.584
<i>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido gerado nas atividades operacionais:</i>				
<i>Depreciação e amortização</i>	194.552	668.717	328.681	1.001.110
<i>Resultado com equivalência patrimonial</i>	(59.406.999)	(17.430.763)	-	-
<i>Amortização do ágio</i>	1.489.172	-	1.489.172	-
<i>Provisão para contingências</i>	-	600.000	-	600.000
<i>Mudanças nos ativos e passivos</i>				
<i>Diminuição (aumento) nas contas de ativos</i>				
<i>Contas a receber de clientes</i>	5.589.482	9.454.323	(115.343.676)	(22.154.547)
<i>Imóveis a comercializar</i>	35.488.037	(13.719.137)	(116.833.102)	(30.584.039)
<i>Adiantamento para aquisição de imóveis</i>	(12.358.053)	(4.800.000)	(12.669.646)	(4.800.000)
<i>Impostos e contribuições a recuperar</i>	(2.022.339)	-	(1.990.735)	-
<i>Despesas comerciais a apropriar</i>	870.400	-	(10.606.016)	-
<i>Outros créditos</i>	(2.098.521)	390.607	(5.681.127)	(318.062)
<i>Aumento (diminuição) nas contas de passivos</i>				
<i>Fornecedores</i>	(78.948)	(670.751)	3.677.699	(800.851)
<i>Obrigações trabalhistas</i>	319.568	(383.495)	1.861.362	(11.380)
<i>Obrigações tributárias</i>	(1.309.807)	(266.498)	7.601.013	2.190.706
<i>Credores por imóveis compromissados</i>	(12.067.030)	516.668	114.135.985	10.194.571
<i>Partes relacionadas</i>	(15.963.342)	-	(15.963.342)	-
<i>Adiantamento de clientes</i>	-	(1.072.937)	2.027.938	(1.114.857)
<i>Dividendos a pagar</i>	(532.029)	-	(532.029)	-
<i>Contas a pagar</i>	(552.441)	353.513	1.368.219	793.277
<i>Adiantamento para futuro aumento de capital</i>	-	-	1.849.044	-
<i>Participação de minoritários em controladas</i>	-	-	7.203.578	374.419
<i>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</i>	(7.135.661)	(10.336.169)	(82.774.344)	(28.606.069)
Das atividades de investimento				
<i>Adições do ativo imobilizado</i>	(501.717)	(1.865.696)	(1.141.245)	# (2.361.384)
<i>Adições de investimentos</i>	(68.572.598)	(14.111.279)	-	-
<i>Ágio na aquisição de investimentos</i>	-	(3.997.140)	-	(3.997.140)
<i>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</i>	(69.074.315)	(19.974.115)	(1.141.245)	(6.358.524)

Das atividades de financiamento por terceiros				
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	(10.933.951)	8.059.170	3.963.195	20.813.559
<i>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento por terceiros</i>	(10.933.951)	8.059.170	3.963.195	20.813.559
Das atividades de financiamento por acionistas				
<i>Distribuições de lucros aos acionistas</i>	(2.398.285)	(5.356.120)	(2.398.285)	(5.356.120)
<i>Distribuição de lucros de controladas e coligadas</i>		6.581.701		-
<i>Partes relacionadas</i>	-	14.810.351		14.810.351
<i>Adiantamento para futuro aumento de capital</i>		-		
<i>Aumento de capital</i>	141.917.032	-	141.917.032	-
<i>Redução de capital</i>		(162.797)		(162.797)
<i>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento por acionistas</i>	139.518.747	15.873.135	139.518.747	9.291.434
Aumento das disponibilidades	52.374.819	(6.377.979)	59.566.353	(4.859.600)
Disponibilidades				
<i>No início do exercício</i>	4.064.591	# 11.610.086	11.006.753	12.944.932
<i>No final do exercício</i>	56.439.410	5.232.107	70.573.106	8.085.332
Aumento das disponibilidades	52.374.819	(6.377.979)	59.566.353	(4.859.600)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

0	-	(0)	-
0	- #	(0) #	-

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao trimestre e ao período de nove meses findos em 30 de Setembro de 2008

(Valores expressos em Reais)

1. Contexto operacional

Constituída em 1981, a Direcional Engenharia S/A. (“Companhia” ou “Controladora”) 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 17, em 27 de Setembro de 2007, mediante deliberação dos quotistas, a Companhia foi transformada em Sociedade por Ações.

Em 29 de fevereiro de 2008 a Companhia obteve o registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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).

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações contábeis da Companhia incluem, portanto, várias estimativas de provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

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 registrados 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 das taxas de administração de obras e de serviços de construção para terceiros.

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 entregues em permuta. 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 (SCP's), nas quais figura, geralmente, como sócia líder e administradora. As referidas SCP's 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. Também são realizados, investimentos por meio de participações em Sociedades de Propósito Específico (SPE), que 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 integralização de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor patrimonial equivalente, calculado a partir do percentual de participação 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 imóveis, 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, as 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. Alteração da Legislação Societária Brasileira

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que modifica e introduz novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei teve como principal objetivo adaptar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) que são emitidas pelo International Accounting Standard Board.

Conforme Instrução nº 469/08, de 2 de maio de 2008, a CVM estabeleceu que as Informações Trimestrais – ITRs elaboradas no curso deste ano não estão obrigadas a contemplar as alterações aplicáveis às demonstrações contábeis produzidas pela nova Lei, devendo a Companhia divulgar, em nota explicativa, os eventos contemplados que irão influenciar as suas demonstrações contábeis no encerramento do exercício e uma estimativa de seus efeitos no patrimônio e no resultado do período ou os esclarecimentos das razões que temporariamente impedem a apresentação dessa estimativa.

Ainda, conforme Comunicado ao Mercado em 12 de maio de 2008, independentemente da opção da Companhia por divulgar ou contabilizar os ajustes decorrentes da referida Lei, os procedimentos a seguir devem ter aplicação obrigatória a partir do primeiro ITR de 2008 para todas as companhias abertas: **(i)** registro de prêmios na emissão de debêntures e das doações e subvenções em contas de resultados de exercícios futuros, divulgação de remunerações baseadas em ações e dispensa de reconciliação de patrimônio e resultado para companhias estrangeiras que possuem BDRs: não são aplicáveis para a Companhia; **(ii)** introdução do conceito de ajuste a valor presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo: a Administração está avaliando os critérios de aplicação do ajuste dos recebíveis não sujeitos a incidência de juros ao seu valor de realização e a taxa mais adequada a ser utilizada e, por isso, entende não ser ainda possível mensurar adequadamente os efeitos destas alterações no resultado e no patrimônio líquido para o trimestre findo em 30 de setembro de 2008; **(iii)** eliminação do parâmetro de relevância para ajuste do investimento em coligadas e controladas pelo método de equivalência patrimonial e substituição do parâmetro de 20% do capital social da investida para 20% do capital votante da investida: a avaliação de investimentos em coligadas e controladas pelo método da equivalência patrimonial, pelos preceitos acima expostos, não sofreu alterações.

Dentre as principais alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, destacamos os seguintes assuntos que, na avaliação da Administração, modificarão a apresentação das nossas demonstrações contábeis a partir do exercício de 2008, e seus respectivos efeitos estimados:

- 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: Está em fase final de definição um programa de “stock options”, mas no momento não há ainda nenhuma opção emitida.
- 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;
- 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;
- 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: Os instrumentos financeiros da Companhia atualmente estão sendo contabilizados pelo custo amortizado (curva do papel). Considerando que os instrumentos financeiros serão classificados como “mantidos até o vencimento”, não haverá efeitos. Não há instrumentos financeiros derivativos em aberto passíveis de avaliação a mercado em 30 de Setembro de 2008, não surtindo, portanto, efeitos contábeis na Companhia;
- 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 controladas e coligadas (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

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/09/2008</i>	<i>30/06/2008</i>	<i>30/09/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
<i>Bancos conta movimento</i>	384.453	142.668	3.292.447	1.638.213
<i>Aplicações financeiras</i>	7.653.308	10.249.596	18.879.010	16.593.805
<i>Certificados de Depósito Bancário – CDB</i>	45.631.197	50.992.579	45.631.197	50.992.579
<i>Debêntures</i>	-	-	-	-
<i>Outros investimentos</i>	2.770.452	6.834	2.770.452	6.834
<i>Total</i>	56.439.410	61.391.677	70.573.106	69.231.431

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

	<i>30/09/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
<i>Ativo</i>		
<i>Disponibilidades</i>		
<i>Caixa e bancos</i>	1.487	2.093
<i>Certificados de Depósito Bancário – CDB</i>	45.636.320	50.992.579
<i>Outros investimentos</i>	2.770.452	6.834
<i>Total ativo</i>	48.408.259	51.001.506
<i>Passivo</i>		
<i>Contas a pagar</i>	6.609	12.401
<i>Patrimônio líquido</i>		
<i>Capital social</i>	44.742.826	48.626.004
<i>Lucros acumulados</i>	3.658.824	2.363.101
<i>Total do patrimônio líquido</i>	48.401.650	50.989.105
<i>Total do passivo e patrimônio líquido</i>	48.408.259	51.001.506

5. Contas a receber

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/09/2008</i>	<i>30/06/2008</i>	<i>30/09/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
<i>Promitentes compradores de imóveis (a)</i>				
<i>Unidades concluídas</i>	<i>5.948.006</i>	<i>6.488.301</i>	<i>25.595.508</i>	<i>32.755.736</i>
<i>Unidades não concluídas</i>	<i>-</i>	<i>72.787</i>	<i>180.566.843</i>	<i>112.674.819</i>
<i>(-) Securitização</i>	<i>(738.634)</i>	<i>(738.634)</i>	<i>(871.116)</i>	<i>(738.634)</i>
<i>(-) Provisão para devedores duvidosos</i>	<i>(1.058.873)</i>	<i>(1.028.373)</i>	<i>(1.058.873)</i>	<i>(1.028.373)</i>
<i>Total</i>	<i>4.150.499</i>	<i>4.794.081</i>	<i>204.232.362</i>	<i>143.663.548</i>
<i>Curto prazo</i>	<i>2.591.751</i>	<i>2.338.350</i>	<i>154.367.424</i>	<i>109.913.496</i>
<i>Longo prazo</i>	<i>1.558.748</i>	<i>2.455.731</i>	<i>49.864.938</i>	<i>33.750.052</i>

(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 30 de Setembro e 30 de Junho de 2008, relativos à atividade de incorporação imobiliária, já deduzidos das parcelas recebidas, está assim demonstrada:

Empreendimento	30/09/2008	30/06/2008
Edifício José Lucas Dutra	386.945	447.777
Le Parc de France	-	72.787
Park Carolina do Norte	14.471	18.061
Park Carolina do Sul	127.752	126.521
Park Indianápolis	494.131	532.576
Plaza das Águas	2.173.519	2.454.396
Plaza das Flores	185.388	236.601
Edifício Roberto Valadares Gontijo	768.293	856.673
Empreendimentos diversos	-	48.689
Total – controladora	4.150.499	4.794.081

Empreendimento	30/09/2008	30/06/2008
Condomínio Parque Santa Inês	7.087	6.722
Condomínio Província di Ravena	163.158	176.422
Edifício Chopin	2.049.960	3.138.042
Edifício Eduardo H. de Melo	-	83.516
Residencial Vivere	973.707	365.830
Edifício Thomaz Starzl	386.873	412.940
Green Tower e Blue Tower	14.537.266	10.928.498
Quintas da Península	13.471.042	13.145.993
Serra da Canastra	181.913	229.285

Empreendimento	30/09/2008	30/06/2008
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	20.876.528	22.220.508
<i>Life Residence</i>	7.405.397	6.315.462
<i>Residencial Eliza Miranda</i>	35.973.935	23.908.177
<i>Mirante Campestre</i>	24.118.154	22.066.136
<i>Residencial Maura V. Gontijo</i>	6.543.473	4.196.938
<i>Edifício Centauro</i>	337.111	213.406
<i>Residencial Al Mare</i>	582.118	8.513
<i>Edifício Antares</i>	377.438	193.347
<i>Edifício Volare</i>	1.018.242	761.462
<i>Edifício Solares</i>	354.956	147.331
<i>Residencial Gran Parque</i>	2.970.197	1.970.418
<i>Residencial Gran Prix e Equilibrium</i>	1.818.318	919.379
<i>Residencial Rio Madeira – Âmbar</i>	5.608.203	1.566.972
<i>Residencial Allegro</i>	2.699.645	1.571.963
<i>Lake View Resort</i>	27.078.766	14.116.228
<i>Residencial Gran Riserva</i>	6.423.891	2.009.768
<i>Residencial Paradiso</i>	12.976.581	7.048.086
<i>Residencial Gran Paradiso</i>	1.454.217	1.148.125
<i>Direcional TSC Jamari</i>	52.205	-
<i>Le Parc de France</i>	252.372	-
<i>Direcional TSC Lauro Sodré</i>	3.333	-
<i>Residencial Dream Park</i>	1.272.787	-
<i>Direcional TSC Rio Madeira</i>	2.180.330	-
<i>Residencial Rio Negro, Weekend e Gran Vista</i>	5.932.660	-
Total – consolidado	204.232.362	143.663.548

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	30/09/2008	30/06/2008
Terrenos a incorporar		
Alto Periquito – Betânia	463.394	628.394
Sta. Mônica - R. Candeiros	168.750	168.750
Terreno 68-617 Freg. Campo Grande/RJ	1.400.000	1.400.000
Terreno Estrada Torquato Tapajós Manaus	-	13.240.000
Gleba A-1 S.M Júlia Santa Cruz Valinhos	-	2.300.000
Terreno Uberlândia/MG Bairro Santa Mônica	2.813.350	2.813.350
Terreno Del Rey Engenho Nogueira BH	4.901.600	4.901.600
Lotes 1 a 4 Quadra 69 – B.Paquetá BH/MG	2.967.680	-
Gleba Area 36570 M2 Tejuco João Pinheiro	4.693.989	-
Lotes 1 a 14 Quadra 71 B.Paquetá/BH MG	7.190.731	-
Total - controladora	24.599.494	25.452.094

Empreendimento	30/09/2008	30/06/2008
Terrenos a incorporar		
Direcional Taguatinga	41.288.913	41.236.072
Direcional Diamante	13.486.452	12.000.000
Direcional Rubi	16.508.786	274.991
Direcional TSC Jatuarana	3.082.778	2.935.682
Direcional Canário	88.944	11.478
Onix Empreendimentos Imobiliários	27.979.511	-
U N A Empreendimentos Imobiliários	850.000	-
Direcional Ametista Empreendimentos	9.281.650	-
Direcional Sodalita Empreendimentos	2.329.550	-
SCP Direcional Santa Mônica	253.368	-
Direcional Silvestre	44.065	63.949
Direcional Esmeralda Empreendimento	7.274.727	-
Altana Empreendimentos	187.402	156.361
Direcional Campinas	4.301.177	4.812.701
Subtotal terrenos a incorporar – consolidado	151.556.817	86.943.328

Imóveis em construção		
Le Parc de France	-	340.518
Custo com novos projetos	414.471	222.294
Total - controladora	414.471	562.812

<i>Green Tower e Blue Tower</i>	1.013.658	1.341.773
<i>Mirante Campestre</i>	2.020.877	1.762.706
<i>Life Residence</i>	5.606	4.694
<i>Residencial Vivere</i>	1.280.761	958.872
<i>Residencial Eliza Miranda</i>	2.241.477	1.208.467
<i>Quintas e Aquarela da Península</i>	11.184.639	11.099.764
<i>Valadares Gontijo</i>	488.264	480.346
<i>Residencial Gran Prix e Equilibrium</i>	1.615.684	1.551.556
<i>Residencial Rio Negro, Weekend e Gran Vista</i>	7.329.543	9.634.675
<i>Edifício Gran Parque</i>	17.032	14.781
<i>Patrimar Maura Valadares Gontijo</i>	583.892	743.095
<i>Residencial Volare</i>	399.882	313.362
<i>Residencial Antares</i>	116.017	125.362
<i>Residencial Centauros</i>	68.442	63.952
<i>Residencial Cygnus</i>	-	578.641
<i>Residencial Solares</i>	1.127.714	926.403
<i>Residencial Al Mare</i>	730.883	-
<i>Edifício Águas do Madeira – Âmbar</i>	6.742.777	8.799.022
Imóveis em construção		
<i>Residencial Dream Park</i>	11.175.161	11.953.722
<i>Edifício Allegro</i>	20.856	61.660
<i>Lake View Resort</i>	4.042.585	10.212.081
<i>Residencial Gran Riserva</i>	875.680	1.491.465
<i>Residencial Paradiso</i>	497.592	755.167
<i>Residencial Gran Paradiso</i>	1.701.142	2.017.193
<i>Le Parc de France</i>	326.040	-
<i>Res. Garden Club - TSC Rio Madeira</i>	5.064.990	-
<i>Residencial Riviera - TSC Jamari</i>	2.854.652	-
<i>Direcional TSC Lauro Sodré</i>	4.777	-
Subtotal imóveis em construção - consolidado	63.945.094	66.661.571
Imóveis concluídos		
<i>Edifício Chopin</i>	-	107.053
<i>Serra do Cipó</i>	33.870	68.758
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	8.636.555	9.723.509
Subtotal imóveis concluídos – consolidado	8.670.425	9.899.320
Total - controladora	25.013.965	26.014.906
Total - consolidado	224.172.336	163.504.219

7. Adiantamento para aquisição de imóveis

<i>Descrição</i>	<i>Consolidado</i>	
	<i>30/09/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
<i>Terreno Taguatinga</i>	<i>11.700.020</i>	<i>11.700.020</i>
<i>Atualização monetária – Terreno Taguatinga</i>	<i>1.126.355</i>	<i>659.437</i>
<i>Total</i>	<i>12.826.375</i>	<i>12.359.457</i>

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\$11.700.020 (onze milhões setecentos mil e vinte reais) foram mutuados, condicionando-se os R\$ 10.299.980 (dez milhões, duzentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta 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.

8. Investimentos

A movimentação dos investimentos em 30 de Setembro de 2008 está assim apresentada:

Sociedades	% - Participação	No início do período – 30/06/2008	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/ amortização	No final do período – 30/09/2008
SCP Parque Prado	50,00	8.067.052	321.783	1.291.733	-	9.680.568
SCP Retiro dos Artistas	50,00	14.188.262	1.505.000	(316.726)	-	15.376.536
SCP Quintas do Valqueire	10,00	8.015	-	(3)	(8.500)	(488)
SCP Águas Claras II	50,00	3.370.420	-	386.817	-	3.757.237
SCP Santa Inês	50,00	12.551	-	247	-	12.798
SCP Cidade Nova	50,00	131.692	-	8.285	(10.000)	129.977
SCP Campinas	50,00	1.528.598	425.000	65.645	-	2.019.243
SCP Brasília	50,00	177.933	-	49.444	-	227.377
SCP Serra da Canastra	50,00	543.531	-	26.456	(250.000)	319.987
SCP Manaus	40,00	15.024.007	2.879.376	5.523.735	(321.311)	23.105.807
SCP Edifício Chopin	79,00	1.762.500	-	(15.715)	(533.640)	1.213.145
SCP Província Vicenza	10,00	1.338	-	-	-	1.338
SCP Green Village	20,00	157	1.200	(1.202)	-	155
SCP Rio de Janeiro (1)	30,00	14.322.109	-	714.366	-	15.036.475
SCP Barra - Rio de Janeiro (1)	45,00	18.729.267	1.178.000	(521.684)	-	19.385.583
SCP Cláudio Manoel (1)	31,15	1.061.656	18.409	(171.766)	(211.900)	696.399
SCP Valadares Gontijo (1)	50,00	93.865	-	19.157	(9.000)	104.022
SCP Jacundá	50,00	2.848.503	725.000	77.551	-	3.651.054
Maura Valadares Gontijo (1)	50,00	1.352.682	125	353.361	(125)	1.706.043
SPE Direcional Campinas Engenharia	99,90	3.874.860	20.756	(52)	(779)	3.894.785
SPE Diresomattos Gutierrez (1)	50,00	844.105	-	349.586	-	1.193.691
SPE Jonasa Empreendimentos	80,00	5.815.149	1.460.000	1.935.877	-	9.211.026
SCP Direcional Ouro Preto	97,19	1.271.434	-	605.792	-	1.877.226
Direcional Esmeralda Empreendimentos	99,90	-	7.274.868	-	(7.215.470)	59.398

Sociedades	% - Participação	No início do período – 30/06/2008	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/ amortização	No final do período – 30/09/2008
<i>Altana Empreendimentos Imobiliários</i>	50,00	162.320	35.000	(3)	-	197.317
<i>Direcional TSC Rio Madeira Empreend.</i>	60,00	-	378.000	557.362	-	935.362
<i>Direcional Silvestre Empreendimentos (1)</i>	99,90	30.419	21.400	(67)	(198)	51.554
<i>SCP Bartira Mourão (1)</i>	50,00	249.668	-	67.607	-	317.275
<i>SCP Tereza Motta Valadares (1)</i>	50,00	81.755	24.213	67.634	-	173.602
<i>SCP Tito Guimarães (1)</i>	50,00	87.828	(135.718)	44.386	3.504	-
<i>SPE Ernani Agrícola Empreendimentos (1)</i>	50,00	739.355	-	227.964	-	967.319
<i>Direcional Construtora Valparaiso Ltda</i>	80,00	1.854.713	1.168.039	142.298	(1.149)	3.163.901
<i>SPE Direcional Âmbor Empreendimentos</i>	60,00	1.640.381	975.514	745.198	(3.733)	3.357.360
<i>SPE Alexandria Empreendimentos (1)</i>	50,00	191.247	-	635.859	-	827.106
<i>SCP Maura Valadares</i>	98,10	3.990.257	14.077	2.135.828	(423.000)	5.717.162
<i>SCP Gran Riserva</i>	98,10	3.427.414	1.024.964	2.030.068	(19.474)	6.462.972
<i>SCP Paradiso</i>	98,10	8.301.099	1.656.177	3.160.055	(21.967)	13.095.364
<i>SCP Direcional/ACR/Lago Sul</i>	98,10	23.105.523	184	8.656.617	-	31.762.324
<i>SPE Direcional Opala Empreendimentos</i>	98,10	877.392	-	73.962	-	951.354
<i>Direcional Taguatinga Engenharia Ltda</i>	80,00	1.635.137	1.650.000	(12)	(5.150)	3.279.975
<i>Direcional Canário Engenharia Ltda</i>	99,90	15.706	72.927	(24)	-	88.609
<i>Direcional Diamante Empreendimentos</i>	99,99	2.000.000	1.616.690	(302)	-	3.616.388
<i>SPE Direcional Rubi Empreendimentos</i>	99,99	39.956	15.581.455	(996)	(6.858.030)	8.762.385
<i>Direcional TSC Jatuarana Empreend.</i>	60,00	-	217.000	(195)	-	216.805
<i>Onix Empreendimentos Imobiliários</i>	85,00	-	153.000	(52)	-	152.948
<i>Direcional TSC Jamari Empreendimentos</i>	60,00	-	80.000	5.470	-	85.470
<i>U N A Empreendimentos Imobiliários</i>	99,90	-	855.000	(50)	-	854.950
<i>SCP Le Parc de France</i>	98,10	-	641.951	170.283	(114.777)	697.457
<i>Direcional Ametista Empreendimentos</i>	99,90	-	9.280.000	-	(8.580.000)	700.000
<i>Direcional Sodalita Empreendimentos</i>	99,90	-	2.329.550	-	-	2.329.550
<i>Rubelita Empreendimentos Imobiliários (1)</i>	50,00	-	467.930	206.419	(177.430)	496.919

Sociedades	% - Participação	No início do período – 30/06/2008	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/ amortização	No final do período – 30/09/2008
<i>Direcional TSC Lauro Sodré Empreend.</i>	60,00	-	5.000	-	-	5.000
<i>Direcional Santa Mônica</i>	98,10	-	294.085	(171)	-	293.914
Subtotal		143.459.856	54.215.955	29.306.042	(24.762.129)	202.219.724
<i>Ágio - SCP Manaus (2)</i>		2.283.267	-	-	(714.526)	1.568.741
Total		145.743.123	54.215.955	29.306.042	(25.476.655)	203.788.465

(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 30 de setembro de 2008 foi amortizado o valor de R\$2.428.399,77, remanescendo o valor de R\$1.568.741 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 30 de Setembro 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	44.916.849	24.515.158	623.185	125.499	1.688.287	19.462.088	19.583.850	6.755.960	(1.135.853)	(56.306)	(294.544)	5.370.198
SCP Retiro dos Artistas	54.519.922	15.740.182	-	125.083	8.151.750	30.753.073	27.787.788	5.275.949	(972.302)	4.285	(883.655)	3.424.277
SCP Quintas do Valqueire	6.507	11.385	-	-	-	(4.878)	-	-	(179.171)	(179.171)	-	(179.171)
SCP Águas Claras II	10.079.297	1.839.586	5.652.440	10.964	6.388.641	7.514.474	8.506.915	1.568.499	(180.519)	(12.179)	(317.766)	1.058.037
SCP Santa Inês	26.625	1.029	-	-	-	25.596	-	(466)	(504)	5.660	(16)	4.674
SCP Cidade Nova	255.862	71.461	151.919	-	76.366	259.954	-	(27.667)	13.697	37.908	-	23.938
SCP Campinas	3.776.195	794.857	1.119.382	12.962	75.197	4.038.485	2.391.749	941.576	(157.328)	(5.019)	(68.750)	710.479
SCP Brasília	579.480	238.944	368.653	-	254.434	454.755	-	-	(38.858)	170.184	-	131.326
SCP Serra da Canastra	728.047	88.073	-	-	-	639.974	713.366	352.326	(12.478)	73.954	(15.776)	398.026
SCP Manaus	102.195.735	34.161.887	100.535	455.603	12.608.190	55.981.796	73.196.672	35.459.229	(1.254.185)	(150.828)	(2.329.759)	31.724.457
SCP Edifício Chopin	620.194	184.298	1.035.518	9.854	69.690	1.411.578	1.868.879	1.385.597	(85.342)	-	(43.563)	1.256.692
SCP Província Vicenza	13.378	-	-	-	-	13.378	-	-	(414.727)	-	-	(414.727)
SCP Green Village	775	-	-	-	-	775	-	-	(4.526)	-	-	(4.526)
SCP Rio de Janeiro	75.650.368	20.170.304	9.384.995	46.035	15.145.672	49.765.422	32.069.516	9.336.612	240.824	944.792	(1.027.151)	9.495.077
SCP Barra - Rio de Janeiro	67.482.839	27.235.030	-	287.817	-	40.535.626	19.043.851	987.532	(1.377.746)	(276.113)	(662.137)	(1.328.464)

Sociedades	Balço patrimonial						Demonstraço 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	Permanent e	Exigível							
SCP Cláudio Manoel	1.758.395	214.914	741.334	708	49.892	2.235.631	4.253.745	2.115.293	(133.571)	(13.449)	(143.817)	1.824.456
SCP Valadares Gontijo	983.260	775.216	-	-	-	208.044	662.908	235.954	(35.753)	-	(15.687)	184.514
SCP Jacundá	7.714.934	1.204.433	758.607	85.316	52.316	7.302.108	5.381.145	2.339.410	(281.224)	(2.117)	(159.689)	1.896.380
SPE Direcional Campinas Engenharia	4.989.612	1.090.148	-	-	-	3.899.464	-	-	(922)	-	-	(922)
SPE Jonasa Empreendimentos	13.885.932	634.757	622.934	-	2.360.323	11.513.786	6.137.229	2.866.297	(254.340)	(9.268)	(193.080)	2.409.609
SCP Direcional Ouro Preto	2.596.465	314.278	1.693.713	5.029	2.049.427	1.931.502	2.747.260	1.223.845	(124.260)	(32.623)	(90.789)	976.173
Direcional Esmeralda Empr.	7.274.873	-	-	-	7.215.470	59.403	-	-	(0,18)	-	-	(0,18)
Altana Empreendimentos Imobiliários	394.633	-	-	-	-	394.633	-	-	(113)	-	-	(113)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos.	6.143.546	123.167	1.397.805	-	5.859.248	1.558.936	2.102.027	1.009.724	(13.114)	(489)	(67.184)	928.937
SPE Maura Valadares Gontijo	7.910.869	4.506.096	-	7.313	-	3.412.086	4.560.043	1.951.909	(134.384)	79.441	(165.933)	1.731.033
SPE Diresomattos Gutierrez	3.695.310	1.310.161	2.393	-	161	2.387.381	3.569.435	2.046.920	(365.658)	49.819	(114.103)	1.616.978
SCP Bartira Mourão	1.099.749	574.371	117.051	-	7.878	634.551	675.437	160.899	(147.994)	11.288	(21.592)	2.601
SCP Tereza Motta Valadares	1.126.480	790.198	11.710	-	788	347.204	806.027	284.300	(191.298)	14.637	(25.766)	81.873
Rubelita Empreendimentos Imobiliários	2.701.539	2.040.387	314.293	18.394	-	993.839	1.291.702	471.242	(17.111)	-	(41.292)	412.839
SPE Ernani Agrícola Empreendimentos	3.213.120	1.283.633	-	5.151	-	1.934.638	946.669	473.347	(115.000)	25.258	(30.262)	353.343
Direcional Silvestre Empreendimentos	64.060	1.189	-	-	-	62.871	-	-	(2.477)	-	-	2.477
SPE Direcional mbar Empreendimentos	14.356.660	883.209	959.473	44.673	8.881.995	5.595.602	6.854.893	2.399.401	(274.965)	(13.075)	(219.950)	1.891.411

Sociedades	Balço patrimonial					Demonstraço 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							
<i>Direcional Construtora Valparaíso Ltda</i>	13.566.144	105.502	615.467	19.062	10.140.296	3.954.875	1.226.330	451.648	(236.352)	(1.252)	(39.217)	174.827
<i>SPE Alexandria Empreendimentos</i>	2.494.166	1.003.401	4.038.634	-	3.875.187	1.654.212	6.837.975	2.418.423	(885.564)	42.575	(223.654)	1.351.780
<i>SCP Maura Valadares</i>	1.573.270	229.629	4.807.818	-	323.566	5.827.893	5.915.490	4.408.606	(12.553)	-	(208.256)	4.187.797
<i>SCP Direcional/ACR/Lago Sul</i>	16.587.162	1.093.380	17.934.549	156.156	1.206.995	32.377.492	30.669.183	17.420.986	(1.301.255)	35.633	(985.742)	15.169.622
<i>SCP Gran Reserva</i>	4.735.251	604.904	3.987.025	26.169	1.555.394	6.588.147	7.938.230	3.319.907	(216.120)	(2.126)	(253.996)	2.847.665
<i>SCP Paradiso</i>	9.839.385	1.557.719	5.313.347	111.599	357.618	13.348.994	18.945.889	8.273.925	(1.013.335)	(23.122)	(587.888)	6.649.580
<i>SPE Direcional Opala Empreendimentos</i>	2.697.710	2.332.099	633.417	13.382	42.629	969.781	1.748.363	544.479	(27.895)	(316)	(53.084)	463.184
<i>Direcional Taguatinga Engenharia Ltda</i>	41.289.813	1.339	-	-	37.188.505	4.099.969	-	-	(31)	-	-	(31)
<i>Direcional Diamante Empreendimentos</i>	13.598.180	10.040.430	-	59.000	-	3.616.750	-	-	(302)	-	-	(302)
<i>SPE Direcional Rubi Empreendimentos</i>	16.626.400	2.184.453	-	1.314	5.680.000	8.763.261	-	-	(1.036)	-	-	(1.036)
<i>Direcional TSC Jatuarana Empreend.</i>	3.309.847	12.825	-	-	2.935.680	361.342	-	-	(324)	-	-	(324)
<i>Direcional Canário Engenharia Ltda</i>	96.415	7.717	-	-	-	88.698	-	-	(302)	-	-	(302)
<i>Onix Empreendimentos Imobiliários</i>	28.045.044	87.682	-	-	27.777.423	179.939	-	-	(122)	61	-	(61)

Sociedades	Balço patrimonial					Demonstraço 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							
<i>Direcional TSC Jamari Emprend.</i>	2.957.619	2.835.659	21.968	-	1.478	142.450	50.300	14.165	(3.441)	-	(1.608)	9.116
<i>Una Empreendimentos Imobiliários</i>	859.880	4.075	-	-	-	855.805	-	-	(51)	-	-	(51)
<i>SCP Le Parc de France</i>	875.755	166.520	-	2.356	626	710.965	387.962	214.783	(47.502)	20.339	(14.039)	173.581
<i>Direcional Ametista Empreendimentos</i>	9.281.720	8.581.650	-	-	-	700.070	-	-	-	-	-	-
<i>Direcional Sodalita Empreendimentos</i>	2.331.882	-	-	-	-	2.331.882	-	-	-	-	-	-
<i>Direcional TSC Lauro Sodré</i>	8.333	-	-	-	-	8.333	-	-	-	-	-	-
<i>SCP Direcional/ACR Santa Mônica</i>	305.705	7.954	-	1.854	-	299.605	-	-	(176)	-	-	(176)

9. Imobilizado

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2008
Máquinas e equipamentos	10	279.575	279.575	729.196	649.113
Veículos	20	360.022	360.022	555.077	494.119
Equipamentos de informática	20	420.146	304.332	488.846	340.385
Móveis e utensílios	10	319.376	314.393	532.592	406.831
Software	20	212.505	207.195	213.706	208.396
Imóveis de uso	4	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Outros ativos	10	21.885	16.343	171.141	162.410
Subtotal		2.713.509	2.581.860	3.790.558	3.361.254
(-) Depreciação acumulada		(643.776)	(570.599)	(749.246)	(649.919)
Imobilizado líquido		2.069.733	2.011.261	3.041.312	2.711.335

10. Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Controladora		Consolidado	
	30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2008
Banco Itaú S/A (a)	-	-	10.072.900	12.460.195
Banco Mercantil do Brasil S/A (b)	-	-	8.134	54.597
Banco Mercantil do Brasil S/A (c)	-	-	1.229.180	3.703.360
Banco ABN Amro Real S/A (d)	-	-	9.170.719	7.477.868
Banco ABN Amro Real S/A (e)	-	-	3.197.930	2.606.597
Banco ABN Amro Real S/A (f)	-	-	13.917.903	9.915.684
Banco Safra S.A. (g)	-	-	59.418	69.100
Banco Safra S.A. (h)	-	-	211.779	234.162
Banco Safra S.A. (i)	2.164.001	2.506.374	2.164.001	2.506.374
Banco Itaú S/A (j)	-	-	5.453.225	4.025.511
Banco Mercantil do Brasil S/A (k)	-	-	905.284	601.248
Banco Santander S/A (l)	-	-	1.287.067	-
Banco HSBC S/A (m)	-	-	1.105.544	-
Banco Bradesco S/A (c)	-	-	3.150.000	-
Total	2.164.001	2.506.374	51.933.084	43.654.696
Parcela de curto prazo	569.964	290.155	34.775.031	26.635.837
Parcela de longo prazo	1.594.037	2.216.219	17.158.053	17.018.859

(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) Securitização com devolução de títulos - *Cidade Nova*;
- (h) Securitização com devolução de títulos - *Thomaz Starzl*;
- (i) Securitização com devolução de títulos - *Edifício Plaza das Águas, Residencial Indianópolis e Edifício Roberto Valadares Gontijo*;
- (j) Financiamento da obra *Club House/Campinas - SCP Parque Prado*;
- (k) Financiamento da obra *Res. Maura Valadares Gontijo - SPE Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliários*.
- (l) Financiamento da obra *SCP Gran Riserva*
- (m) Financiamento da obra *SCP Ouro Preto*

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 da parcela de longo prazo ocorrerão da seguinte forma:

Ano	Consolidado	
	30/09/2008	30/06/2008
2009	5.885.511	10.454.525
2010	6.957.918	4.450.903
2011	3.006.874	1.504.960
2012	1.103.226	601.230
2013	204.524	7.241
Total	17.158.053	17.018.859

11. Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2008
<i>Salários a pagar</i>	201.279	185.499	742.424	605.321
<i>Encargos a recolher</i>	152.578	157.369	655.583	532.862
<i>Prov. férias e 13º salário</i>	431.046	334.994	1.521.763	1.202.056
<i>Outros</i>	79.954	19.122	552.050	525.398
Total	864.857	696.984	3.471.820	2.865.637

12. Obrigações tributárias - correntes e diferidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2007
PIS	21.340	8.414	1.115.398	915.548
COFINS	98.293	38.755	5.143.963	4.225.520
IRPJ	-	1.456	3.580.664	2.988.758
CSLL	-	787	1.964.706	1.617.929
Outros	6.739	10.408	3.222.381	607.123
Total	126.372	59.820	15.027.112	10.354.878
<i>Curto prazo</i>	126.372	59.820	11.906.144	8.278.362
<i>Longo prazo</i>	-	-	3.120.968	2.076.516

- **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 n° 84/79) e a apropriação contábil das receitas auferidas nas operações imobiliárias (Resolução CFC n° 963/03).

13. Credores por imóveis compromissados

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

Empreendimento/ credor	Forma de pagamento	Controladora		Consolidado	
		30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2008
ACR Engenharia Ltda	Numerário	388.473	388.473	388.473	388.473
Orlando Gualberto Cidade Filhos	Numerário e unidades imobiliárias	-	6.858.030	-	6.858.030
Maria Júlia Empreendimentos	Numerário	-	760.000	-	760.000
Auto Japan Veículos e Peças Ltda	Unidades imobiliárias	4.901.600	4.901.600	4.901.600	4.901.600
Prospectiva Empreendimentos	Unidades imobiliárias	14.852.400		14.852.400	
Quintas da Península	Unidades imobiliárias	-	-	4.818.153	4.818.153
Direcional Campinas Eng.	Numerário e unidades imobiliárias	-	-	1.019.805	1.019.805
Residencial Rio Negro, Weekend e Gran Vista	Unidades imobiliárias	-	-	2.318.400	2.318.400
Residencial Gran Parque	Unidades imobiliárias	-	-	829.897	957.974
Edifício Volare	Unidades imobiliárias	-	-	542.985	606.114
Edifício Antares	VGV (%)	-	-	252.756	252.756
Edifício Centauro	VGV (%)	-	-	366.352	366.352
Edifício Cygnus	VGV (%)	-	-	-	564.805

Empreendimento/ credor	Forma de pagamento	Controladora		Consolidado	
		30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2008
<i>Edifício Solares</i>	<i>Unidades Imobiliárias</i>	-	-	594.630	731.656
<i>Patrimar Maura Valadares Gontijo</i>	<i>Unidades imobiliárias</i>	-	-	-	1.282.333
<i>Residencial Rio Madeira – Âmbar</i>	<i>Numerário</i>	-	-	8.805.273	9.012.160
<i>Residencial Dream Park</i>	<i>Unidades imobiliárias</i>	-	-	10.098.875	10.380.000
<i>Residencial Gran Paradiso</i>	<i>Numerário e unidades imobiliárias</i>	-	-	2.186.036	2.238.582
<i>Residencial Allegro</i>	<i>Numerário</i>	-	-	250.000	250.000
<i>Direcional Taguatinga</i>	<i>Numerário e VGV (%)</i>	-	-	37.188.505	39.588.505
<i>Direcional Diamante</i>	<i>Numerário</i>	-	-	9.818.889	10.000.000
<i>Direcional Rubi (99,99%)</i>	<i>Numerário e unidades imobiliárias</i>	-	-	7.798.030	170.000
<i>Direcional TSC Jatuarana (60%)</i>	<i>VGV (%)</i>	-	-	2.935.680	2.935.680
<i>Direcional Esmeralda</i>	<i>Unidades imobiliárias</i>	-	-	7.215.470	-
<i>Direcional TSC Rio Madeira</i>	<i>Unidades imobiliárias</i>	-	-	5.765.176	-
<i>Onix Empreendimentos Imobiliários</i>	<i>Unidades imobiliárias</i>	-	-	27.777.423	-
<i>Direcional TSC Jamari</i>	<i>Numerário</i>	-	-	2.814.979	-
<i>Direcional Ametista</i>	<i>VGV (%)</i>	-	-	8.580.000	-
<i>Residencial Al Maré</i>	<i>Unidades imobiliárias</i>	-	-	968.857	-
Total		20.142.473	12.908.103	163.088.644	100.401.378
<i>Parcela circulante</i>		17.174.793	4.766.503	46.962.564	13.311.331
<i>Parcela não circulante</i>		2.967.680	8.141.600	116.126.080	87.090.047

14. Adiantamento de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2008	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2007
<i>Sirius e Caapuã</i>	-	-	2.808.076	-

Saldo decorrente do montante recebido de clientes superior à receita reconhecida no período, sendo.

15. Resultado de venda de imóveis

15.1. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

Empreendimentos	30/09/2008		30/09/2007	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
<i>Edifício José Lucas Dutra</i>	-	-	3.543.036	(2.025.267)
<i>Park Carolina do Norte</i>	-	-	458.392	(692.040)
<i>Park Indianópolis</i>	-	-	-	-
<i>Le Parc de France</i>	-	-	1.281.045	(890.437)
<i>Palo Alto</i>	-	-	-	-
<i>Plaza das Flores</i>	-	-	-	(432.088)
<i>Plaza das Águas</i>	-	-	1.776.779	(1.168.836)
<i>Green Tower e Blue Tower</i>	10.174.970	(6.413.945)	5.405.392	(3.132.683)
<i>Mirante Campestre</i>	14.420.058	(11.255.919)	11.303.982	(4.468.158)
<i>Condomínio Quintas do Valqueire</i>	-	-	114.537	(143.723)
<i>Life Residence</i>	4.414.590	(3.469.208)	3.738.698	(2.130.676)
<i>Condomínio Parque Santa Inês</i>	-	(233)	(18.181)	(3.654)
<i>Condomínio Província di Ravena</i>	-	(13.834)	-	(23.585)
<i>Edifício Eduardo H. de Melo</i>	-	-	45.000	(96.697)
<i>Edifício Thomaz Starzl</i>	-	-	-	(28.494)
<i>Edifício Eduardo H. de Melo e Residencial Vivere</i>	1.241.526	(725.086)	-	-
<i>Serra da Canastra</i>	371.655	(180.520)	1.397.539	(857.052)
<i>Quintas e Aquarela da Península</i>	10.004.718	(6.819.871)	9.111.764	(6.680.456)
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	8.894.378	(8.125.343)	20.951.791	(15.249.756)
<i>Edifício Chopin</i>	1.939.677	(483.283)	5.700.812	(3.498.013)
<i>Edifício Chopin Permuta</i>	1.719.248	(879.605)	68.312	(149.134)
<i>Patrimar Maura Valadares Gontijo</i>	2.367.978	(1.304.067)	724.422	(402.263)
<i>Eliza Miranda</i>	30.358.260	(15.094.977)	7.825.003	(3.750.319)
<i>Edifício Centauro</i>	418.281	(260.863)	-	-
<i>Edifício Volare</i>	1.852.327	(761.258)	-	-
<i>Edifício Solares</i>	491.266	(236.661)	-	-
<i>Residencial Al Maré</i>	670.318	(410.230)	-	-
<i>Residencial Gran Parque</i>	2.851.840	(1.523.415)	-	-
<i>Edifício Antares</i>	350.512	(257.269)	-	-
<i>Residencial Rio Madeira – Âmbar</i>	7.121.413	(4.455.491)	-	-
<i>Edifício Alegro</i>	3.549.046	(2.209.776)	-	-
<i>Maura Valadares Gontijo</i>	6.168.490	(1.506.884)	-	-
<i>Edifício Gran Riserva</i>	8.240.335	(4.618.323)	-	-
<i>Edifício Paradiso</i>	19.618.113	(10.671.964)	-	-
<i>Res. Le Parc de France</i>	413.110	(173.179)	-	-
<i>Residencial Gran Prix e Equilibrium</i>	2.792.404	(1.520.867)	-	-
<i>Lake View Resort</i>	31.831.090	(13.248.197)	-	-
<i>Gran Paradiso</i>	1.814.596	(1.203.884)	-	-

Empreendimentos	30/09/2008		30/09/2007	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
<i>Residencial Rio Negro, Weekend e Gran Vista</i>	6.369.724	(3.270.934)	-	-
<i>Res. Garden Club – TSC Rio Mad.</i>	2.181.649	(1.092.304)	-	-
<i>Res. Dream Park</i>	1.272.787	(774.682)	-	-
<i>Direcional TSC Jamari</i>	52.207	(36.135)	-	-
<i>Unidades diversas</i>			-	(674.338)
Total	183.966.566	(102.998.207)	73.428.323	(46.497.669)

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	30/09/2008		30/09/2007	
	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
<i>Edifício José Lucas Dutra</i>	-	-	847.718	(480.603)
<i>Residencial Le Parc Le France</i>	4.180.944	(1.739.396)	-	-
<i>Green Tower e Blue Tower</i>	943.553	(578.391)	10.403.280	(6.110.902)
<i>Mirante Campestre</i>	2.698.784	(1.579.994)	17.347.382	(7.229.207)
<i>Residencial Vivere</i>	5.336.211	(3.047.759)	-	-
<i>Life Residence</i>	1.336.309	(898.823)	5.958.198	(3.491.809)
<i>Serra da Canastra</i>	-	-	155.139	(91.828)
<i>Condomínio Maura Valadares Gontijo</i>	6.487.389	(3.435.330)	2.096.921	(1.164.394)
<i>Eliza Miranda</i>	17.359.262	(8.323.767)	30.049.766	(14.415.587)
<i>Edifício Centauro</i>	2.095.120	(1.365.337)	-	-
<i>Edifício Volare</i>	4.659.992	(1.994.033)	-	-
<i>Edifício Solares</i>	1.235.355	(597.609)	-	-
<i>Edifício Antares</i>	1.223.609	(838.026)	-	-
<i>Residencial Gran Parque</i>	9.017.914	(4.875.934)	-	-
<i>Edifício Águas do Madeira</i>	26.083.247	(16.306.666)	-	-
<i>Residencial Al Maré</i>	4.014.548	(2.463.861)	-	-
<i>Edifício Alegro</i>	11.961.317	(7.671.828)		
<i>Residencial Gran Riserva</i>	19.255.077	(10.718.799)	-	-

Empreendimento	30/09/2008		30/09/2007	
	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
<i>Paradiso</i>	44.925.555	(24.347.273)	-	-
<i>Paradiso Uno</i>	4.133.733	(2.316.872)	-	-
<i>Residencial Gran Prix e Equilibrium</i>	15.794.081	(8.546.684)	-	-
<i>Lake View Resort</i>	36.998.511	(15.397.938)	-	-
<i>Gran Paradiso 1º Etapa</i>	9.642.004	(6.386.927)	-	-
<i>Aquarela da Península</i>	1.276.665	(681.518)	8.773.274	(4.309.799)
<i>Residencial Dream Park</i>	4.105.063	(2.498.549)	-	-
<i>Residencial Garden Club</i>	4.156.934	(2.081.286)	-	-
<i>Residencial Weekend</i>	41.292.876	(21.204.401)	-	-
<i>Residencial Riviera</i>	157.811	(109.232)	-	-
<i>Vila Borghese e San Filippo</i>	-	-	3.454.446	(1.059.427)
Total	280.371.864	(150.006.233)	79.086.124	(38.353.556)

16. 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, conforme abaixo:

Descrição	30/09/2008
<i>Trabalhistas</i>	66.000
<i>Tributárias</i>	948.000
<i>Cíveis</i>	426.000
Total	1.440.000

17. 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;
- (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 “Hoje em dia”.
- (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.

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.

Em 22 de Setembro de 2008, em reunião do Conselho da Administração, foi aprovado o aumento de capital de R\$ 21.266.028, correspondente à integralização da segunda e terceira das sete parcelas do terceiro bônus de subscrição emitidos a favor da Tarpon Real Estate LLC, com emissão de 20 novas ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

18. Despesas financeiras

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/09/2008</i>	<i>30/09/2007</i>	<i>30/09/2008</i>	<i>30/09/2007</i>
<i>Despesas com juros</i>	(36.675)	(7.036)	(89.208)	(188.457)
<i>Despesas bancárias</i>	(34.743)	(94.643)	(125.727)	(355.330)
<i>Variação monetária passiva</i>	(1.040.649)	(345.821)	(1.054.024)	(396.927)
<i>Descontos concedidos</i>	-	-	-	(239.642)
<i>Outras despesas</i>	(196.032)	(3.512)	(746.554)	(43.831)
<i>Total</i>	(1.308.099)	(451.012)	(2.015.513)	(1.224.187)

19. Receitas financeiras

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/09/2008</i>	<i>30/09/2007</i>	<i>30/09/2008</i>	<i>30/09/2007</i>
<i>Rendimentos de aplicações financeiras</i>	4.047.877	880.551	5.000.997	995.825
<i>Variação monetária ativa</i>	970.405	674.291	1.144.843	795.079
<i>Descontos obtidos</i>	-	-	-	-
<i>Outras receitas</i>	1.860.161	-	1.908.936	15.109
<i>Total</i>	6.878.443	1.554.842	8.054.776	1.806.013

20. 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2008 a Companhia não possuía investimentos em fundos imobiliários;
- Empréstimos e financiamentos (Nota 10): os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis.

21. 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 considerado remoto.

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.