

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva	68
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	100.000.000
Preferenciais	0
Total	100.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.157.375	1.001.962
1.01	Ativo Circulante	269.839	277.083
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.815	97.765
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	4.245
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	4.245
1.01.02.01.03	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	4.245
1.01.03	Contas a Receber	149.235	120.029
1.01.03.01	Clientes	148.044	118.903
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.191	1.126
1.01.04	Estoques	77.328	47.275
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.396	3.791
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.396	3.791
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.085	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.980	3.978
1.01.08.03	Outros	27.980	3.978
1.02	Ativo Não Circulante	887.536	724.879
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	244.989	310.007
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	51.070	25.497
1.02.01.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	51.070	0
1.02.01.01.03	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	25.497
1.02.01.03	Contas a Receber	54.859	183.937
1.02.01.03.01	Clientes	46.768	110.850
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	8.091	73.087
1.02.01.04	Estoques	0	7.858
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	107.156	77.146
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	50.288	48.343
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	56.868	28.803
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	31.904	15.569
1.02.01.09.03	Outros Ativos	31.904	15.569
1.02.02	Investimentos	639.213	410.492
1.02.02.01	Participações Societárias	639.213	410.492
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	639.213	410.492
1.02.03	Imobilizado	2.185	3.202
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.185	3.202
1.02.04	Intangível	1.149	1.178
1.02.04.01	Intangíveis	1.149	1.178
1.02.04.01.02	Software	1.149	1.178

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.157.375	1.001.962
2.01	Passivo Circulante	352.995	431.219
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.462	189
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.462	189
2.01.02	Fornecedores	3.447	1.207
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.447	1.207
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.448	13.622
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.448	13.622
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.274	4.786
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	7.174	8.836
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	204.615	312.085
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	204.615	312.085
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	158.452	207.394
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	46.163	104.691
2.01.05	Outras Obrigações	126.778	95.571
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	80.520	61.286
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	80.520	61.286
2.01.05.02	Outros	46.258	34.285
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	385	13.826
2.01.05.02.04	Outras Obrigações por Aquisição de Imóveis	20.565	9.025
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.976	0
2.01.05.02.07	Obrigações por Aquisição de Part. Societária	11.500	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	9.832	11.434
2.01.06	Provisões	1.245	8.545
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	7.591
2.01.06.01.05	Provisão para Participação nos Resultados	0	7.591
2.01.06.02	Outras Provisões	1.245	954
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.245	954
2.02	Passivo Não Circulante	431.411	251.136
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	388.148	198.189
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	289.320	198.189
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	235.950	169.571
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	53.370	28.618
2.02.01.02	Debêntures	98.828	0
2.02.02	Outras Obrigações	8.591	12.717
2.02.02.02	Outros	8.591	12.717
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	3.031	4.325
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	4.711	1
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	849	8.391
2.02.03	Tributos Diferidos	13.680	19.722
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.680	19.722
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e CSSL Diferidos	6.688	10.766
2.02.03.01.02	PIS e Cofins Diferidos	6.992	8.956
2.02.04	Provisões	20.992	20.508
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.784	2.311
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.189	1.806

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	595	505
2.02.04.02	Outras Provisões	19.208	18.197
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.399	1.576
2.02.04.02.04	Provisão para Passivo a Descoberto	16.809	16.621
2.03	Patrimônio Líquido	372.969	319.607
2.03.01	Capital Social Realizado	275.219	274.682
2.03.02	Reservas de Capital	34.515	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	34.515	0
2.03.04	Reservas de Lucros	44.388	44.925
2.03.04.01	Reserva Legal	2.911	2.911
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	41.477	41.477
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	18.847	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	45.955	156.726	27.591	224.840
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-39.846	-115.265	-19.659	-145.010
3.03	Resultado Bruto	6.109	41.461	7.932	79.830
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-68	-18.726	-16.061	21.308
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.162	-14.238	-5.024	-7.940
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.837	-45.532	-10.033	-28.284
3.04.02.01	Despesa Administrativa Diversas	-11.044	-35.089	-9.240	-25.943
3.04.02.02	Honorários da Administração	-793	-10.443	-793	-2.341
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	629	1.050	2.056	10.606
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-569	-5.357	-5.706
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.302	40.563	2.297	52.632
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.041	22.735	-8.129	101.138
3.06	Resultado Financeiro	-4.664	-7.751	-7.759	-17.649
3.06.01	Receitas Financeiras	4.546	19.223	2.630	6.697
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.210	-26.974	-10.389	-24.346
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.377	14.984	-15.888	83.489
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	8.135	3.863	2.701	-15.515
3.08.01	Corrente	3.066	-215	1.414	0
3.08.02	Diferido	5.069	4.078	1.287	-15.515
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.512	18.847	-13.187	67.974
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9.512	18.847	-13.187	67.974
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,09512	0,18847	-0,13187	0,67974

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-64.134	-19.598
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.462	45.966
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-69.596	-65.564
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-122.584	-98.156
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	89.523	125.091
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-97.195	7.337
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	102.010	1.423
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.815	8.760

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	274.682	537	44.388	0	0	319.607
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	537	44.388	0	0	319.607
5.04	Transações de Capital com os Sócios	537	33.978	0	0	0	34.515
5.04.01	Aumentos de Capital	537	-537	0	0	0	0
5.04.08	Capital a integralizar	0	34.515	0	0	0	34.515
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.847	0	18.847
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.847	0	18.847
5.07	Saldos Finais	275.219	34.515	44.388	18.847	0	372.969

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	274.682	537	0	47.483	0	322.702
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	537	0	47.483	0	322.702
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.187	0	-13.187
5.07	Saldos Finais	274.682	537	0	34.296	0	309.515

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	164.359	244.953
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	163.309	234.347
7.01.02	Outras Receitas	1.050	10.606
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-138.901	-167.558
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-107.083	-140.953
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.877	-19.254
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-569	-5.706
7.02.04	Outros	-3.372	-1.645
7.03	Valor Adicionado Bruto	25.458	77.395
7.04	Retenções	-403	-283
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-403	-283
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	25.055	77.112
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	59.786	59.329
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	40.563	52.632
7.06.02	Receitas Financeiras	19.223	6.697
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	84.841	136.441
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	84.841	136.441
7.08.01	Pessoal	35.107	18.264
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.664	15.923
7.08.01.04	Outros	10.443	2.341
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	10.443	2.341
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.720	25.022
7.08.02.01	Federais	2.146	24.885
7.08.02.02	Estaduais	574	137
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.167	25.181
7.08.03.01	Juros	26.974	24.346
7.08.03.02	Aluguéis	1.193	835
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.847	67.974
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.847	67.974

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.404.042	1.204.674
1.01	Ativo Circulante	853.546	744.035
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.886	118.773
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	4.245
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	4.245
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	4.245
1.01.03	Contas a Receber	454.145	349.938
1.01.03.01	Clientes	452.954	348.812
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.191	1.126
1.01.04	Estoques	309.247	243.943
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.244	5.835
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.244	5.835
1.01.07	Despesas Antecipadas	12.914	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	45.110	21.301
1.01.08.03	Outros	45.110	21.301
1.02	Ativo Não Circulante	550.496	460.639
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	319.784	390.778
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	51.070	0
1.02.01.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	51.070	0
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	25.497
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	25.497
1.02.01.03	Contas a Receber	169.900	303.157
1.02.01.03.01	Clientes	161.809	230.070
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	8.091	73.087
1.02.01.04	Estoques	6.608	14.959
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	56.923	28.858
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	56.923	28.858
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	35.283	18.307
1.02.01.09.03	Outros Ativos	35.283	18.307
1.02.02	Investimentos	219.017	58.275
1.02.02.01	Participações Societárias	110.626	2.375
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	110.626	2.375
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	108.391	55.900
1.02.03	Imobilizado	7.334	7.194
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.334	7.194
1.02.04	Intangível	4.361	4.392
1.02.04.01	Intangíveis	1.150	1.181
1.02.04.01.02	Software	1.150	1.181
1.02.04.02	Goodwill	3.211	3.211

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.404.042	1.204.674
2.01	Passivo Circulante	390.498	445.449
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.715	661
2.01.01.01	Obrigações Sociais	5.715	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	661
2.01.02	Fornecedores	17.271	7.254
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.271	7.254
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.020	16.833
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.020	16.833
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.848	6.639
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	11.172	10.194
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	212.633	312.171
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	212.633	312.171
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	166.470	207.480
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	46.163	104.691
2.01.05	Outras Obrigações	136.614	99.985
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.838	0
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	3.838	0
2.01.05.02	Outros	132.776	99.985
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	385	13.826
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	70.172	48.316
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	11.503	0
2.01.05.02.07	Obrigações por Aquisição de Partes Societárias	11.500	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	39.216	37.843
2.01.06	Provisões	1.245	8.545
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	7.591
2.01.06.01.05	Provisão para Participação nos Resultados	0	7.591
2.01.06.02	Outras Provisões	1.245	954
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.245	954
2.02	Passivo Não Circulante	620.679	426.092
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	441.128	219.919
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	342.300	219.919
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	288.930	191.301
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	53.370	28.618
2.02.01.02	Debêntures	98.828	0
2.02.02	Outras Obrigações	133.953	162.607
2.02.02.02	Outros	133.953	162.607
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	21.963	66.655
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	111.481	88.232
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	509	7.720
2.02.03	Tributos Diferidos	40.470	38.840
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	40.470	38.840
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e CSSL Diferidos	20.743	20.752
2.02.03.01.02	PIS e Cofins Diferidos	19.727	18.088
2.02.04	Provisões	5.128	4.726
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.729	3.150

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.189	1.806
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.540	1.344
2.02.04.02	Outras Provisões	2.399	1.576
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.399	1.576
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	392.865	333.133
2.03.01	Capital Social Realizado	275.219	274.682
2.03.02	Reservas de Capital	34.515	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	34.515	0
2.03.04	Reservas de Lucros	44.388	44.925
2.03.04.01	Reserva Legal	2.911	2.911
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	41.477	41.477
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	18.847	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	19.896	13.526

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	115.997	349.559	76.024	469.542
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-85.709	-246.812	-52.714	-309.448
3.03	Resultado Bruto	30.288	102.747	23.310	160.094
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.915	-75.429	-28.836	-49.172
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.656	-27.257	-9.890	-18.440
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.137	-48.996	-12.765	-32.758
3.04.02.01	Despesas Administrativas Diversas	-12.344	-38.553	-11.780	-30.093
3.04.02.02	Honorários da Administração	-793	-10.443	-985	-2.665
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	720	1.394	2.070	10.626
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-569	-5.954	-6.303
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	158	-1	-2.297	-2.297
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.373	27.318	-5.526	110.922
3.06	Resultado Financeiro	-4.268	-4.758	-8.373	-20.255
3.06.01	Receitas Financeiras	5.707	19.346	2.654	6.470
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.975	-24.104	-11.027	-26.725
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.105	22.560	-13.899	90.667
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	7.595	-2.872	96	-24.293
3.08.01	Corrente	5.452	-5.104	-75	-3.513
3.08.02	Diferido	2.143	2.232	171	-20.780
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.700	19.688	-13.803	66.374
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	8.700	19.688	-13.803	66.374
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.512	18.847	-13.187	67.974
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-812	841	-616	-1.600
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,08700	0,19688	-0,13803	0,66374

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-134.342	-129.502
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	48.608	108.938
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-182.950	-238.440
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-96.349	13.573
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	127.559	117.349
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-103.132	1.420
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	123.018	16.063
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	19.886	17.483

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	274.682	537	44.388	0	0	319.607	13.526	333.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	537	44.388	0	0	319.607	13.526	333.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	537	33.978	0	0	0	34.515	5.529	40.044
5.04.01	Aumentos de Capital	537	-537	0	0	0	0	5.529	5.529
5.04.08	Capital a Integralizar	0	34.515	0	0	0	34.515	0	34.515
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.847	0	18.847	841	19.688
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.847	0	18.847	841	19.688
5.07	Saldos Finais	275.219	34.515	44.388	18.847	0	372.969	19.896	392.865

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	274.682	537	0	47.483	0	322.702	0	322.702
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	537	0	47.483	0	322.702	0	322.702
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.187	0	-13.187	0	-13.187
5.07	Saldos Finais	274.682	537	0	34.296	0	309.515	0	309.515

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	368.242	497.796
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	366.848	487.170
7.01.02	Outras Receitas	1.394	10.626
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-285.838	-346.436
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-238.497	-304.953
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-43.835	-32.323
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-569	-6.303
7.02.04	Outros	-2.937	-2.857
7.03	Valor Adicionado Bruto	82.404	151.360
7.04	Retenções	-428	-300
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-428	-300
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	81.976	151.060
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	19.345	4.173
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1	-2.297
7.06.02	Receitas Financeiras	19.346	6.470
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	101.321	155.233
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	101.321	155.233
7.08.01	Pessoal	36.056	19.263
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.613	16.598
7.08.01.04	Outros	10.443	2.665
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	10.443	2.665
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	20.161	41.921
7.08.02.01	Federais	19.511	41.655
7.08.02.03	Municipais	650	266
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.416	27.675
7.08.03.01	Juros	24.104	26.725
7.08.03.02	Aluguéis	1.312	950
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	19.688	66.374
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.688	66.374

Comentário do Desempenho**JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 3º TRIMESTRE DE 2011****Margem bruta de 29% no 9M11****Receita Líquida de R\$ 349,6 milhões no 9M11****VGV total Lançado de R\$ 395,9 milhões em 2011**

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011 - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do terceiro trimestre de 2011.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- Incremento de **78%** nas vendas de lançamentos (% JFE) no 9M11 em relação ao 9M10, atingindo **R\$ 260,8 milhões**;
- Aumento de **73%** de unidades vendidas no 9M11 em relação ao 9M10, alcançando **1.668** unidades.
- Receita Líquida de **R\$ 116,0 milhões** no 3T11 contra **R\$ 76,0 milhões** no 3T10, o que representa um crescimento de **53%**;
- Lucro Bruto de **R\$ 30,3 milhões** e Margem Bruta de **26%** no trimestre;
- Lucro Líquido no terceiro trimestre de 2011 de **R\$ 9,5 milhões**, **172%** de incremento em relação ao mesmo período de 2010.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

No último dia 10 de outubro, a João Fortes completou 61 anos no ramo imobiliário nacional. Uma empresa com tantos anos no mercado adquiriu maturidade necessária para garantir que sejam atingidos nossos maiores objetivos: a rentabilidade dos empreendimentos, a geração de valor para nossos acionistas e a satisfação dos nossos clientes.

No terceiro trimestre de 2011, a João Fortes não fez lançamentos e todos os esforços foram concentrados nos lançamentos previstos para os últimos 03 meses de 2011. Lançamos em outubro os empreendimentos *Le Quartier Boulevard*, localizado em Brasília com VGV de R\$ 95,9 milhões (% JFE) e *Fórum Empresarial da Taquara*, localizado no Rio de Janeiro com VGV de R\$ 53,9 milhões (% JFE). Em novembro, foi lançado o comercial *One Offices*, também localizado no Rio de Janeiro com R\$ 59,8 milhões de VGV (% JFE).

Apresentamos ao final do 3º trimestre, um lucro líquido de R\$ 9,5 milhões de Julho a Setembro de 2011, e R\$ 18,8 milhões acumulados em 2011.

Com os lançamentos realizados em Outubro e Novembro somados aos demais lançamentos previstos, nossas expectativas para o final deste ano são bastante animadoras. Pretendemos, em 2011, alcançar a marca de 13 empreendimentos lançados (incluindo um shopping), totalizando VGV de aproximadamente R\$ 865 milhões (% JFE).

Agradecemos a confiança depositada e continuamos trabalhando para fazer da João Fortes uma companhia cada vez mais eficiente e rentável.

Atenciosamente,
Administração da João Fortes



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

DADOS OPERACIONAIS	3T11	3T10	3T11 x 3T10	9M11	9M10	9M11 X 9M10
Nº Empreendimentos Lançados	-	2	-100%	7	6	17%
Nº de Unidades Lançadas	-	182	-100%	1.207	1.385	-13%
VGv dos Lançamentos (R\$ Mil)	-	61.300	-100%	395.905	372.800	6%
VGv dos Lançamentos - % JFE (R\$ Mil)	-	56.685	-100%	261.229	237.030	10%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	-	2.515	-100%	-	30.722	-100%
Área Privativa Total Lançada (m²)	-	59.500	-100%	55.451	106.504	-48%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	-	337	-100%	328	269	22%
Vendas de Lançamentos - % JFE (R\$ Mil)	34.860	44.700	-22%	260.848	146.420	78%
Vendas de Remanescentes - % JFE (R\$ Mil)	19.354	19.524	-1%	66.214	279.815	-76%
Vendas Contratadas - % JFE (R\$ Mil)	54.214	64.224	-16%	327.062	426.235	-23%
Vendas Contratadas - (unidades)	428	207	107%	1.668	964	73%
DADOS FINANCEIROS	3T11	3T10	3T11 x 3T10	9M11	9M10	9M11 X 9M10
Receita Líquida (R\$ Mil)	115.997	76.024	53%	349.559	469.542	-26%
Resultado Bruto (R\$ Mil)	30.288	23.310	30%	102.747	160.094	-36%
Margem Bruta (%)	26%	31%	-15%	29%	34%	-14%
EBITDA (R\$ Mil)	11.415	(2.944)	488%	42.801	117.190	-63%
Margem EBITDA (%)	10%	-4%	-354%	12%	25%	-51%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)	9.512	(13.187)	172%	18.847	67.974	-72%
Margem Líquida (%)	8%	-17%	-147%	5%	14%	-63%
Lucro (prejuízo) por Ação	0,10	(0,13)	-172%	0,19	0,68	-72%

LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre de 2011, não houve lançamento da João Fortes. Até 30 de setembro de 2011, foram lançados sete empreendimentos com VGv total de **R\$ 395,9 milhões**.

Comentários de Desenvolvimento



2T11



Atrium D'or	
Localização	Brasília-DF
VGv (R\$ MIL)	70.965
Unidades	180
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	abr/11



Atrium D'argent	
Localização	Brasília-DF
VGv (R\$ MIL)	70.706
Unidades	180
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	abr/11



Due Capri	
Localização	Brasília-DF
VGv (R\$ MIL)	72.687
Unidades	180
Part. JFE (%)	25%
Lançamento	mai/11



Estação Zona Norte	
Localização	Rio de Janeiro -RJ
VGv (R\$ MIL)	32.734
Unidades	360
Part. JFE (%)	30%
Lançamento	mai/11



Corporate Tijuca	
Localização	Rio de Janeiro -RJ
VGv (R\$ MIL)	48.812
Unidades	187
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	jun/11

1T11



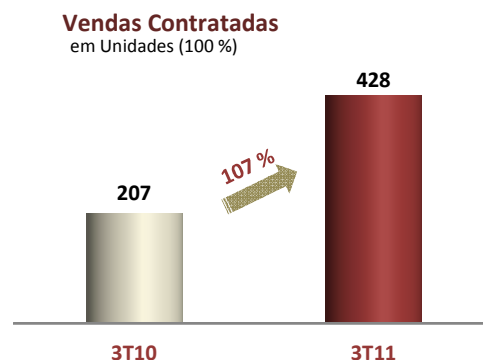
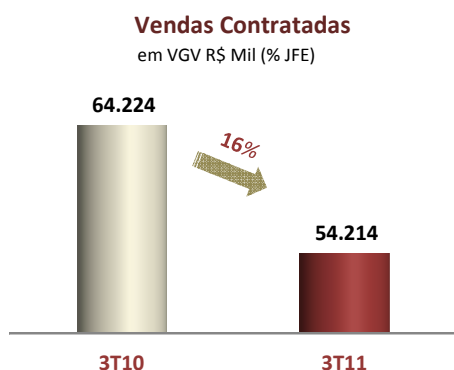
Bossa Nova	
Localização	Brasília-DF
VGv (R\$ MIL)	76.328
Unidades	96
Part. JFE (%)	25%
Lançamento	fev/11



Terrazze di Ravello	
Localização	Rio de Janeiro -RJ
VGv (R\$ MIL)	23.672
Unidades	24
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	mar/11

VENDAS CONTRATADAS

No terceiro trimestre de 2011, a João Fortes registrou um aumento de **107%** em unidades vendidas. O VGv (% JFE) diminuiu **16%** passando de **R\$ 64.224** apresentados no terceiro trimestre de 2010 para **R\$ 54.214** no 3T11.



Comentários da Diretoria



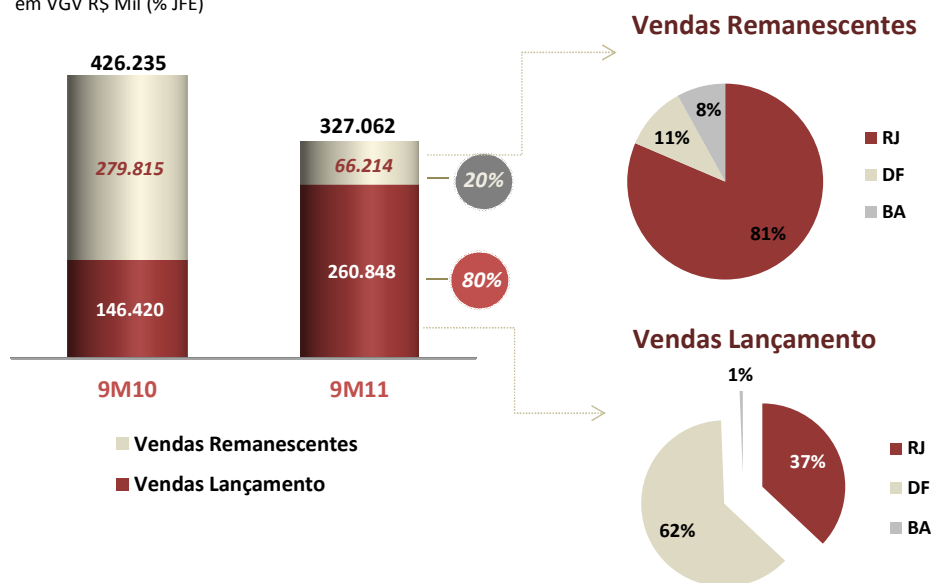
No terceiro trimestre de 2011 tivemos um expressivo aumento de **78%** em vendas de lançamento comparado ao 3T10, que pode ser atribuído a grande aceitação do mercado aos novos produtos da João Fortes.

As vendas remanescentes alcançaram **R\$ 19,4 milhões** no 3T11, **1%** menor se compararmos o mesmo período de 2010.

No acumulado 2011, Brasília foi a cidade mais relevante em termos de vendas contratadas (**52%**), seguida do Rio de Janeiro (**46%**) e Salvador (**2%**).

Evolução Vendas

em VGV R\$ Mil (% JFE)



VELOCIDADE DE VENDAS

No terceiro trimestre a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de **27%**. Esse resultado foi obtido pela diminuição no estoque de imóveis construídos e em construção no 1S11 pelas vendas realizadas (não tivemos lançamentos no 3T11).

R\$ Mil

Estoque - 30/06/2011 (A)	Lançamento em 3T11 (% JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 3T11	VSO 2T11
197.481	-	197.481	54.214	27%



BANCO DE TERRENOS

Em 30 de setembro de 2011, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do banco de terrenos total da Companhia era de **R\$ 2.737.273 mil**, sendo que **R\$ 1.774.698 mil** referem-se a parcela da João Fortes. O banco de terrenos total possui **30** empreendimentos. Somado todo o banco de terrenos temos potencial de mais de **400 mil** metros quadrados de área privativa total, equivalente a **8.146** unidades, incluindo as unidades permutadas.

Segue a composição do banco de terrenos (% JFE) em 30 de setembro de 2011:

R\$ Mil

Praça	Empreendimento	Padrão	VGV % JFE
RJ	Itaguaí	Com. / Res	295.673
RJ	Itavema - São Conrado	Residencial	125.302
RJ	Joaquim Távora	Residencial	117.136
RJ	Vila do Pan	Comercial	83.875
RJ	Posto Shell - Touch	Comercial	81.200
RJ	Soares Caldeira - Madureira	Comercial	74.074
RJ	Expansão Caxias Shopping	Comercial	73.544
RJ	One Offices	Comercial	60.662
RJ	Rua da Alfândega - CDL RIO	Comercial	53.133
RJ	Comercial Taquara	Comercial	48.809
RJ	Petrópolis	Média Renda	40.495
RJ	Visconde de Abaeté - Vila Isabel	Residencial	38.619
RJ	Rua do Rosário, nº1	Comercial	37.213
RJ	Brisa do Vale - Fase 2	Baixa Renda	28.320
RJ	M3	Média Renda	24.000
RJ	Pavuna - Fase 4	Baixa Renda	11.130
RJ	Pavuna - Fase 2	Baixa Renda	10.890
RJ	Pavuna - Fase 3	Baixa Renda	8.850
RJ	Shopping Park Lagos	Shopping	
DF	Lago Sul - Porto Paraty	Alta Renda	87.904
DF	CNB 03 - Taguatinga	Média Renda	80.410
DF	Base - FACILITY	Alta Renda	70.920
DF	Noroeste Q311 PROJ C (Atrium Platine)	Alta Renda	70.695
DF	Pistão Sul - Taguatinga	Com. / Res.	63.726
DF	Asa Norte - SQN 402 PROJ 6	Residencial	35.210
DF	Noroeste QD 307 PROJ D - (Due Murano)	Alta Renda	18.657
DF	Asa Norte - SQN 703 PROJ 15	Residencial	13.020
DF	Asa Norte - SQN 703 PROJ 13	Residencial	10.220
BA	Torres da Cidade	Média/Alta	85.683
BA	Ladeira do Acupe	Média/Alta	25.328
TOTAL			1.774.698

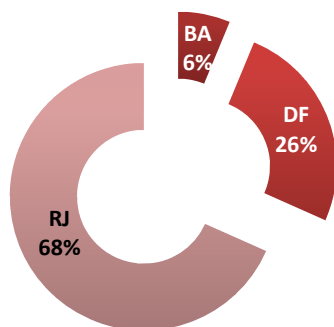
Composição do Banco de Terrenos



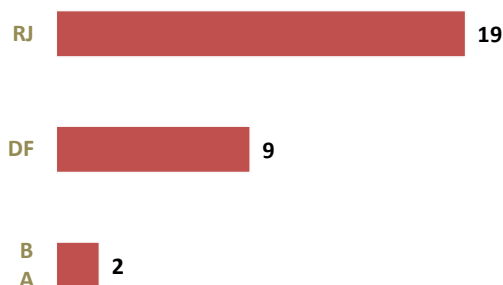
A distribuição aproximada do valor deste banco de terrenos é de **68%** situados no Estado do Rio de Janeiro, **26%** em Brasília/DF e **6%** na Bahia.

Composição Landbank

% de VGV

**Composição Landbank**

em número de empreendimentos



Aproximadamente **65%** dos custos do nosso banco de terrenos serão quitados através de permutas. Utilizamos freqüentemente a permuta física para a aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno recebe uma quantidade de unidades concluídas deste empreendimento, reduzindo assim os custos dos terrenos.

A composição de nosso banco de terrenos mostra equilíbrio entre os segmentos de atuação da companhia. A João Fortes não está limitada a um segmento específico, e sim, comprometida com a rentabilidade dos empreendimentos e mercados estratégicos.

OBRAS

Nossas obras estão localizadas, em grande parte, no Rio de Janeiro (quinze), sendo mais nove empreendimentos em Brasília, um em Salvador e um em Blumenau. No momento, existem **26** obras em andamento, totalizando 687.134 m² em construção.

Segue abaixo a relação das obras em andamento:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m ²	PREVISÃO DE ENTREGA
ATRIUM DARGENT	Brasília/DF	13.678	jun/13
ATRIUM DOR	Brasília/DF	13.678	jul/13
BANGU OFFICES	Rio de Janeiro/RJ	8.542	fev/13
BOSSA NOVA	Brasília/DF	14.110	jul/14
BRISA DO VALE	Macaé/RJ	126.074	jul/12
COMERCIAL BSB FASE 3	Brasília/DF	38.645	mai/13
COPACABANA VERT	Rio de Janeiro/RJ	3.142	ago/11

Comentários de Desempenho

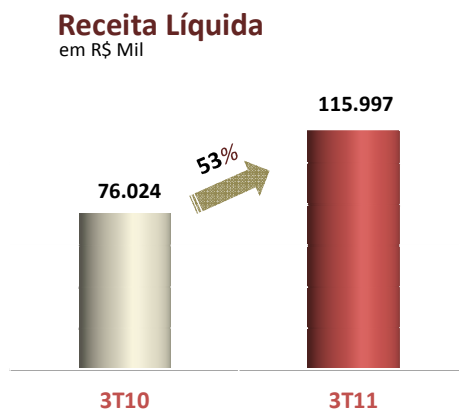


FUSION WORK & LIVE	Brasília/DF	35.619	out/12
JARDIM DO VALQUEIRE	Rio de Janeiro/RJ	24.540	abr/13
JARDIM EUROPA	Rio de Janeiro/RJ	35.462	abr/12
LE QUARTIER ÁGUAS CLARAS	Brasília/DF	35.000	ago/13
LE QUARTIER HOTEL & BUREAU	Brasília/DF	42.692	jun/12
LE QUARTIER VERT	Rio de Janeiro/RJ	19.437	mar/12
MONTPARNASSE	Brasília/DF	18.319	ago/12
MORRO IPIRANGA	Salvador/BA	8.888	dez/12
ÓPERA DI MILANO	Rio de Janeiro/RJ	13.651	abr/13
PRÓ-CRIANÇA	Rio de Janeiro/RJ	7.513	abr/12
RAINHA GUILHERMINA	Rio de Janeiro/RJ	1.020	nov/11
RIO MARINA RESORT	Itacuruçá/RJ	25.431	mar/13
SÃO BENTO	Rio de Janeiro/RJ	20.593	Paralizada
SHOPPING PARK EUROPEU	Blumenau/SC	106.907	dez/11
SOROCABA	Rio de Janeiro/RJ	2.679	fev/12
TERRAZE DI RAVELLO	Rio de Janeiro/RJ	4.094	jun/13
THAI	Rio de Janeiro/RJ	18.311	mai/13
TIJUCA	Rio de Janeiro/RJ	9.719	dez/13
VISION	Brasília/DF	39.390	abr/13
TOTAL	26	687.134	

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA

No terceiro trimestre de 2011, a receita líquida da Companhia foi de **R\$ 116 milhões** registrando um aumento de **53%** em relação ao mesmo período de 2010.



Comentários da Diretoria

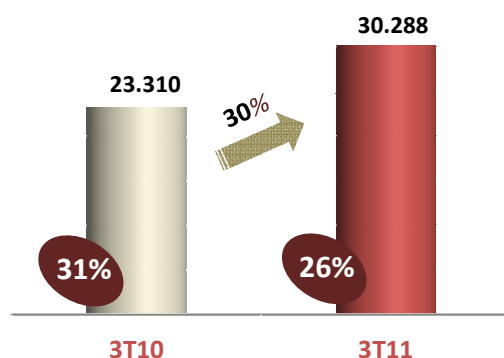


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

O Lucro Bruto apurado no 3T11 foi de **R\$ 30,3 milhões**, **30%** superior em relação ao trimestre equivalente de 2010. No 3T11, a Margem Bruta Operacional da companhia registrou 26%.

Resultado Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %



DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DVG&A)

No 3T11, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$ 25,7 milhões**, um aumento de **14%** se compararmos aos **R\$ 22,7 milhões** apresentados no 3T10.

EBITDA E MARGEM EBITDA

No 3T11, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 11,4 milhões**. A margem EBITDA da Companhia foi de **10%**.

EBTIDA (R\$ Mil)	3T11	9M11
Receita Líquida	115.997	349.559
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(85.709)	(246.812)
Lucro Bruto	30.288	102.747
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(24.915)	(75.429)
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.373	27.318
Depreciação	154	428
EBITDA	5.527	27.746
Custo de Empréstimo	5.888	15.055
EBITDA Ajustado	11.415	42.801
Margem EBITDA Ajustado	10%	12%

(1) O cálculo do EBITDA não é padronizado e a definição do EBITDA da João Fortes pode não ser comparável a utilizada por outras empresas do setor

(2) O EBITDA ajustado não considera Custos de Empréstimos, instituído pelo CPC 20 para ativos qualificáveis.

Comentário da Administração



RESULTADO FINANCEIRO

A João Fortes aumentou em **77%** o resultado financeiro do 9M10 em relação ao 9M11 e **49%** do 3T11 quando comparado ao mesmo período de 2010.

R\$ Mil

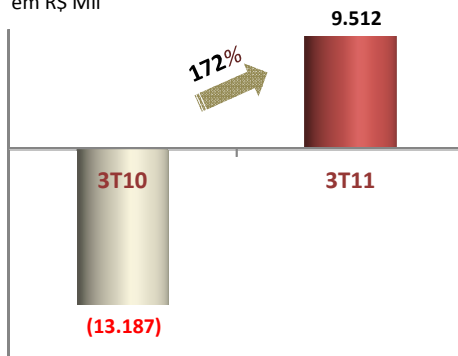
	3T11	3T10	3T11 x 3T10	9M11	9M10	9M11 x 9M10
Receita Financeira	5.707	2.654	115%	19.346	6.470	199%
Despesa Financeira	(9.975)	(11.027)	10%	(24.104)	(26.725)	10%
Resultado	(4.268)	(8.373)	49%	(4.758)	(20.255)	77%

RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou no 3T11, lucro líquido de **R\$ 9,5 milhões**, incremento de **172%** em comparação ao resultado apurado no mesmo período do ano anterior.

Resultado Líquido

em R\$ Mil



BALANÇO PATRIMONIAL

CONTAS A RECEBER

No 9M11, a Companhia apresentou variação de **-4%** das contas a receber em relação ao ano de 2010. As contas a receber em 30/09/2011 encerraram com montante de **R\$ 624.045 mil**, enquanto em 2010 foi registrado **R\$ 653.095 mil**, conforme quadro abaixo:

Comentários da Administração



R\$ Mil

	9M11	2010	9M11 x 2010
Curto prazo	454.145	349.938	30%
Longo prazo	169.900	303.157	-44%
Total	624.045	653.095	-4%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

O saldo de imóveis a comercializar da Companhia (que inclui terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento, unidades prontas e encargos financeiros atribuídos aos ativos qualificáveis) encerrou o terceiro trimestre de 2011 com estoque de **R\$ 315,9 milhões, 22% maior** ao apresentado em 2010.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado em 30 de setembro de 2011, conforme inserido no balanço patrimonial:

R\$ Mil

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	9M11	2010	9M11 x 2010
Unidades prontas	11.104	8.744	27%
Construções em andamento	60.983	56.424	8%
Terrenos	240.165	189.074	27%
Encargos financeiros	3.603	4.660	-23%
TOTAL	315.855	258.902	22%
Curto Prazo	309.247	243.943	27%
Longo Prazo	6.608	14.959	-56%
TOTAL	315.855	258.902	22%

ENDIVIDAMENTO

No terceiro trimestre de 2011, a Companhia reforçou o processo de alongamento do endividamento, reduzindo em 32% o saldo da conta “Empréstimos e Financiamentos” alocados no curto prazo com relação a 2010.

R\$ Mil

ENDIVIDAMENTO	9M11	2010	9M11 x 2010
Empréstimos e Financiamentos (CP)	212.633	312.171	-32%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	441.128	219.919	101%
DÍVIDA TOTAL	653.761	532.090	23%
Disponibilidades	70.956	118.773	-40%
DÍVIDA LÍQUIDA	582.805	413.317	41%
DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1,48	1,24	20%

Comentário de Desempenho



GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

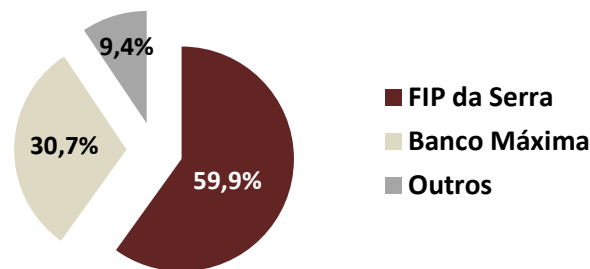
Nos termos da instrução CVM nº 381, a Companhia firmou contrato com a PricewaterhouseCoopers em agosto de 2007, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2007 e teve o contrato renovado para auditar também os anos de 2008, 2009, 2010 e 2011. Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A composição acionária da João Fortes em 30 de setembro de 2011 era a seguinte:

Composição Acionária

30.09.2011

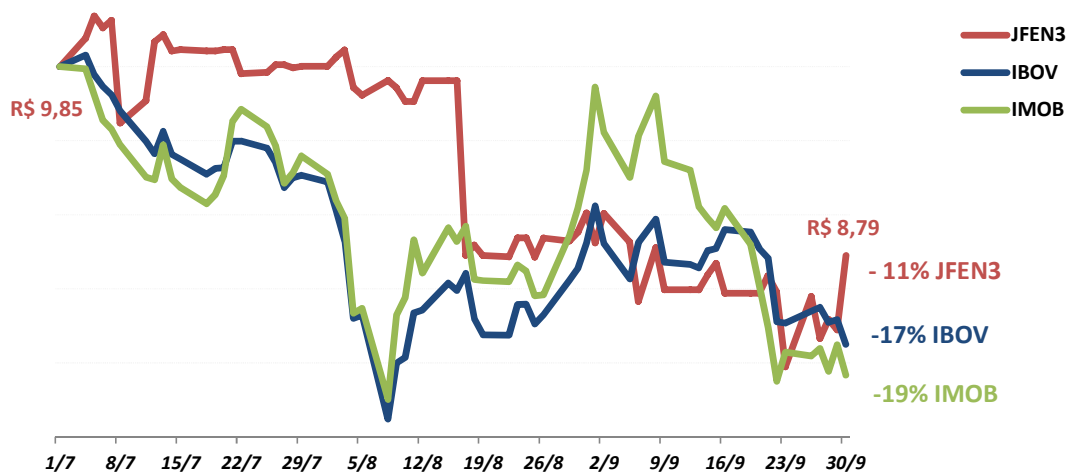


Comentário de Desempenho



JFE em Bolsa

(01/07/2011 - 30/09/2011)



RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	3T11	3T10	3T11 x 3T10	9M11	9M10	9M11 x 9M10
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	115.997	76.024	53%	349.559	469.542	-26%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(85.709)	(52.714)	-63%	(246.812)	(309.448)	20%
Resultado Bruto	30.288	23.310	30%	102.747	160.094	-36%
Despesas/Receitas Operacionais	(24.915)	(28.836)	14%	(75.429)	(49.172)	-53%
Despesas com Vendas	(12.656)	(9.890)	-28%	(27.257)	(18.440)	-48%
Despesas Gerais e Administrativas	(13.137)	(12.765)	-3%	(48.996)	(32.758)	-50%
Outras Receitas/Despesas operacionais	720	(3.884)	104%	825	4.323	-100%
Equivalência Patrimonial	158	(2.297)	107%	(1)	(2.297)	100%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	5.373	(5.526)	197%	27.318	110.922	-75%
Resultado Financeiro Líquido	(4.268)	(8.373)	49%	(4.758)	(20.255)	77%
Receitas Financeiras	5.707	2.654	115%	19.346	6.470	199%
Despesas Financeiras	(9.975)	(11.027)	10%	(24.104)	(26.725)	10%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.105	(13.899)	108%	22.560	90.667	-75%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	7.595	96	7811%	(2.872)	(24.293)	88%
Corrente	5.452	(75)	7369%	(5.104)	(3.513)	-45%
Diferido	2.143	171	1153%	2.232	(20.780)	111%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	8.700	(13.803)	163%	19.688	66.374	-70%
Atribuídos a Sócios da empresa Controladora	9.512	(13.187)	172%	18.847	67.974	-72%
Atribuídos a Sócios Não Controladores	(812)	(616)	-32%	841	(1.600)	153%
Lucro (Prejuízo) por Ação	0,087	(0,138)	163%	0,197	0,664	-70%

Comentários do Documento

**BALANÇO PATRIMONIAL**

R\$ Mil

ATIVO	9M11	2010	9M11 x 2010
Ativo Circulante	853.546	744.035	15%
Caixa e equivalentes de caixa	19.886	118.773	-83%
Aplicações financeiras	-	4.245	-100%
Contas a receber	454.145	349.938	30%
Imóveis a comercializar	309.247	243.943	27%
Impostos a recuperar	12.244	5.835	110%
Outras contas a receber	58.024	21.301	172%
Ativo Não Circulante	550.496	460.639	20%
Realizável a Longo Prazo	550.496	460.639	20%
Aplicações Financeiras avaliadas ao custo amortizado	51.070	25.497	100%
Contas a receber	169.900	303.157	-44%
Imóveis a comercializar	6.608	14.959	-56%
Créditos com pessoas ligadas	56.923	28.858	97%
Outros	35.283	18.307	93%
Participação Societária	110.626	2.375	4.558%
Propriedades para investimento	108.391	55.900	94%
Imobilizado	7.334	7.194	2%
Intangível	4.361	4.392	-1%
ATIVO TOTAL	1.404.042	1.204.674	17%
PASSIVO	9M11	2010	9M11 x 2010
Passivo Circulante	390.498	445.449	-12%
Empréstimos e Financiamentos	212.633	312.171	-32%
Fornecedores	17.271	7.254	138%
Obrigações para compra de imóveis	70.172	48.316	45%
Passivo com Partes Relacionadas	3.838	-	-
Adiantamento de clientes	11.503	-	-
Obrigações Trabalhistas	5.715	661	765%
Obrigações Fiscais	17.020	16.833	1%
Provisões	1.245	8.545	-85%
Obrigações por Aquisição de Part. Societária	11.500	-	-
Dividendos a pagar	385	13.826	-97%
Outros	39.216	37.843	4%
Passivo Não Circulante	620.679	426.092	46%
Empréstimos e Financiamentos	441.128	219.919	101%
Obrigações para compra de imóveis	21.963	66.655	-67%
Adiantamento de clientes	111.481	88.232	26%
Provisões	5.128	4.726	9%
Tributos Diferidos	40.470	38.840	4%
Outros	509	7.720	-93%
Patrimônio Líquido consolidado	392.865	333.133	18%
Capital Social Realizado	275.220	274.682	0%
Reserva de Capital	34.515	-	-
Reserva de Lucros	44.387	44.925	-1%
Lucros Acumulados	18.847	-	-
Participação dos não controladores	19.896	13.526	47%
PASSIVO TOTAL	1.404.042	1.204.674	17%

Comentários de Desempenho



GLOSSÁRIO DO SETOR

ABL – Área Bruta Locável.

Área Privativa – é a área da superfície do apartamento de uso privativo e exclusivo do proprietário.

Hipoteca – é um tipo de garantia fornecida num financiamento de imóvel, pelo devedor ao credor. Nesta modalidade, o financiador detém a propriedade do imóvel adquirido até que a dívida seja totalmente quitada pelo cliente, ou devedor.

INCC – Índice Nacional da Construção Civil. Trata-se de um indicador elaborado pela Fundação Getúlio Vargas que mede a evolução dos custos de construções habitacionais. É um dos índices que compõe o IGP-M e tem peso de 10% no mesmo.

Incorporação Imobiliária – atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Lançamento Imobiliário – trata-se do processo de início das vendas de um empreendimento imobiliário, que ocorre antes do início da obra de construção. Geralmente, a construção do empreendimento se inicia 6 meses após o lançamento.

Permuta – no setor imobiliário, a permuta é a transação onde a companhia adquire um terreno junto a uma pessoa física ou jurídica mediante comprometimento em conceder algumas unidades prontas ao proprietário do terreno. Nada mais é do que uma troca entre o terreno e as unidades concluídas. Trata-se de um procedimento muito usado neste mercado.

Securitização de Recebíveis Imobiliários – operação pela qual créditos imobiliários, adquiridos no mercado primário, junto às entidades financiadoras de imóveis, são expressamente vinculados à emissão de uma série de CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

SFH (Sistema Financeiro de Habitação) – sistema financeiro criado para levantar recursos e direcionar aplicações para a construção de casas populares e obras de urbanização e saneamento.

SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) – conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não-financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.

SPE (Sociedade de Propósito Específico) – sociedade constituída com um objeto social específico que permite um isolamento das outras atividades comerciais dos acionistas controladores. Permite que os agentes financiadores tenham um acesso direto e menos burocrático aos ativos e recebíveis do empreendimento no caso de inadimplência da sociedade.

Valor de venda estimado – preço que o bem pode alcançar no mercado.

VGv – Valor Geral de Vendas.

Comentários de Desempenho



NOTAS

Os demonstrativos financeiros e as informações operacionais são apresentadas de acordo com as práticas contábeis vigentes em Reais (R\$ Mil) e estão de acordo com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os comentários se referem ao desempenho operacional consolidado e as comparações, exceto quando indicado o contrário. Os auditores independentes não revisaram as informações de natureza operacional, estatística ou financeira que não derivam diretamente dos sistemas contábeis tais como: VGV (Valor Geral de Vendas), banco de terrenos, vendas contratadas, lançamentos, etc. Além disso, as informações que representam medida não contábil (ex: EBITDA e Margem EBITDA) também não foram auditadas.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Francisco de Almeida e Silva

Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

E-mail: ri@joaofortes.com.br

Tel: (21) 3501-4900

Fax: (21) 3501-4800

Site: www.joaofortes.com.br/ri

João Fortes Engenharia S.A.

Informações Trimestrais referentes ao Terceiro
Trimestre de 2011

Notas Explicativas

1 Contexto operacional

A João Fortes Engenharia S.A. é uma sociedade anônima constituída em 28 de setembro de 1957, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e filiais em Brasília e Salvador. A Companhia possui capital aberto desde 1973 e suas ações são negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – BM&FBOVESPA S.A. - sob o código JFEN3.

A João Fortes Engenharia S.A. (“Companhia”) tem por objeto o desenvolvimento, promoção, incorporação e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, a alienação e aquisição de imóveis, locação e administração de imóveis próprios, a prestação de quaisquer serviços relacionados ao mercado imobiliário e à construção civil e tudo o mais que se fizer necessário para perfeita realização dos referidos objetivos.

A Companhia e suas sociedades controladas (“Grupo”) compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas, não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2010. Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão – DFP, as informações completas devem ser lidas nas correspondentes notas explicativas da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. As informações contábeis consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

A Orientação OCPC 04, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3 das demonstrações financeiras de 31 de

Notas Explicativas

dezembro de 2010. Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias, como é o caso da Companhia, tenham que revisar suas políticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

A emissão destas Informações Trimestrais foram aprovadas pela diretoria em 10 de novembro de 2011.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações no terceiro trimestre de 2011 com relação ao descrito nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2010.

O Grupo segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, o Grupo avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), no qual o Grupo estava representado através da Associação Brasileira das Companhias Abertas (ABRASCA), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do período de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

Notas Explicativas

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

Uma das principais responsabilidades da administração da Companhia é o gerenciamento, dentro de uma política global, das exposições aos riscos de mercado, crédito e liquidez. Nesse contexto, a Companhia mantém operações com instrumentos financeiros, cujos riscos são administrados por meio de estratégias de posições financeiras e sistemas de controles de limites de exposição aos mesmos (Nota 5.3 e Nota 5.4).

4.2 Risco de mercado

(i) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas por causa de flutuações de taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado sem que a mesma oscilação ocorra no contas a receber e aplicações financeiras. A Companhia e suas controladas monitoram continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco da volatilidade dessas taxas.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 13 e 14, respectivamente. A remuneração contratada sobre as aplicações financeiras é com base no CDI. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "*pro rata temporis*".

(ii) Risco cambial

A Companhia possui ativos decorrentes de operações de swaps e passivos decorrentes de operações de empréstimos denominados em moeda estrangeira. A Companhia não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva e não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira (Nota 5.3 e Nota 5.4).

Notas Explicativas

4.3 Risco de crédito

O risco de crédito é caracterizado pela inadimplência por parte dos clientes adquirentes de imóveis. Esse risco é avaliado como praticamente nulo durante o período de construção em face da garantia real de recuperação de seus produtos no caso de inadimplência. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R\$ 862 (controladora) e R\$ 1.580 ((consolidado (Nota 8)), para fazer face de eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

4.4 Risco de liquidez

O risco de liquidez é caracterizado pelo risco da Companhia e suas controladas não possuírem recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

O endividamento da Companhia e os respectivos prazos de desembolso estão apresentados nas notas 13 e 14.

4.5 Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	592.763	510.274	653.761	532.090
Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	(55.885)	(97.765)	(70.956)	(118.773)
Dívida líquida	536.878	412.509	582.805	413.317
Total do patrimônio líquido	372.969	319.607	372.969	319.607
Total do capital	<u>909.847</u>	<u>732.116</u>	<u>955.774</u>	<u>732.924</u>

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

5 Instrumentos financeiros por categoria

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

5.1 Caixa e equivalente de caixa – “Empréstimos e recebíveis”

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 6). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

5.2 Empréstimos, financiamentos e debêntures – “Passivos financeiros”

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados nas Notas 13 e 14. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

5.3 Instrumentos financeiros derivativos – “Valor justo contra resultado”

Os instrumentos derivativos contratados pela Companhia têm o propósito de proteger suas operações contra riscos de flutuação nas taxas de câmbio, e não são utilizados com o objetivo principal de gerar ganhos financeiros.

Notas Explicativas

5.4 Contrato de Swap - “Valor justo contra resultado”

São contratados com o objetivo principal de trocar o indexador de dívidas em moeda estrangeira para o Real.

Metodologia de cálculo do valor justo dos derivativos

Swaps - são avaliados pelo valor justo, à taxa de mercado na data-base, do fluxo futuro apurado pela aplicação das taxas contratuais até o vencimento. Em 30 de setembro de 2011, o portfólio de derivativos pode ser resumido conforme tabela a seguir:

Fluxo	Valor principal (\$ Mil)		Vencimento	Índice	Taxa média	Valor justo		Perda/Ganho realizados		Perdas/Ganhos não realizados	
	31/12/2010	30/09/2011				30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 0	USD 7.143	08/07/2014	USD	2,95%	13.343	-	2.343	-	(847)	-
Passivo	R\$ 0	R\$ 11.000	08/07/2014	CDI	117,00%	(12.132)	-	(285)	-	-	-
Líquido						1.210	-	2.057	-	(847)	-
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 0	USD 7.143	12/01/2014	USD	2,95%	13.343	-	2.343	-	(601)	-
Passivo	R\$ 0	R\$ 11.000	12/01/2014	CDI	117,00%	(11.886)	-	(285)	-	-	-
Líquido						1.456	-	2.057	-	(601)	-
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 0	USD 7.143	15/07/2013	USD	2,95%	13.343	-	2.343	-	(381)	-
Passivo	R\$ 0	R\$ 11.000	15/07/2013	CDI	117,00%	(11.666)	-	(285)	-	-	-
Líquido						1.676	-	2.057	-	(381)	-
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 0	USD 7.143	15/01/2013	USD	2,95%	13.343	-	2.343	-	(176)	-
Passivo	R\$ 0	R\$ 11.000	15/01/2013	CDI	117,00%	(11.461)	-	(285)	-	-	-
Líquido						1.881	-	2.057	-	(176)	-
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 0	USD 7.143	19/07/2012	USD	2,95%	13.343	-	2.343	-	(15)	-
Passivo	R\$ 0	R\$ 11.000	19/07/2012	CDI	117,00%	(11.300)	-	(285)	-	-	-
Líquido						2.042	-	2.057	-	(15)	-
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 17.000	USD 17.000	18/09/2012	USD	4,04%	32.819	28.618	3.778	(1.050)	147	(627)
Passivo	R\$ 29.041	R\$ 29.041	18/09/2012	CDI	118,40%	(30.249)	(29.938)	(1.355)	(897)	-	-
Líquido						2.570	(1.320)	2.423	(1.947)	147	(627)
						10.836	(1.320)	12.709	(1.947)	(1.873)	(627)

Notas Explicativas

5.5 Análise de sensibilidade requerida pela CVM

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução no 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Risco	Instrumento/operação	Descrição	Cenário provável (I) (*)		
			Efeito	Cenário II	Cenário III
Cambial					
	Hedge				
	<i>Swap</i> - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta ativa</i>	Valorização de 20%	19.907	24.883	29.860
	Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(19.907)	(24.883)	(29.860)
		Efeito líquido - <i>hedge</i>	-	-	-
De taxa de juros					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(3.696)	(4.620)	(5.544)
	<i>Swap</i> - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta passiva</i>		(995)	(1.244)	(1.493)
	Debentures-1ª emissão - CDI		(1.001)	(1.251)	(1.502)
	Empréstimos- TJLP		(411)	(514)	(617)
	Empréstimos - TR		(445)	(556)	(667)
		Efeito total líquido	(6.549)	(8.186)	(9.823)
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(6.100)	(7.625)	(9.150)
	Contas a pagar- Terrenos		921	1.152	1.382
	Empréstimos		345	431	518
			(4.834)	(6.042)	(7.250)

Notas Explicativas

6 Caixa e equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	1.892	7.357	15.681	17.992
Equivalentes de caixa				
Debentures	2.610		2.610	
Certificados de depósitos bancários - CDBs	313	41.209	1.595	51.582
Operações compromissadas	-	49.199	-	49.199
Total	4.815	97.765	19.886	118.773

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e que esteja sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de setembro de 2011 as aplicações financeiras da Companhia estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e debêntures de companhias ligadas a instituições financeiras de primeira linha, e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme a descrição do CPC 3 (IAS 7).

7 Aplicações financeiras

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs	51.070	-	51.070	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	29.742	-	29.742
	<u>51.070</u>	<u>29.742</u>	<u>51.070</u>	<u>29.742</u>
Não circulante	<u>51.070</u>	<u>25.497</u>	<u>51.070</u>	<u>25.497</u>
Ativo circulante	<u>-</u>	<u>4.245</u>	<u>-</u>	<u>4.245</u>

Em 30 de setembro de 2011 o montante das aplicações financeiras registradas no não circulante referem-se ao valor dados em garantia real da 1ª emissão de debêntures da companhia (Nota 14).

Notas Explicativas

8 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Empreendimentos concluídos	57.609	139.279	208.841	208.299
Empreendimentos em construção	299.189	212.782	874.231	747.257
(-) Rendas a apropriar	(164.844)	(121.154)	(470.449)	(374.857)
	<u>134.345</u>	<u>91.628</u>	<u>403.782</u>	<u>372.400</u>
	191.954	230.907	612.623	580.699
Prestação de serviços	3.720	382	3.720	437
Provisão para créditos de realização duvidosa	(862)	(1.536)	(1.580)	(2.254)
	<u>194.812</u>	<u>229.753</u>	<u>614.763</u>	<u>578.882</u>
Não circulante	(46.768)	(110.850)	(161.809)	(230.070)
Circulante	<u>148.044</u>	<u>118.903</u>	<u>452.954</u>	<u>348.812</u>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "*pro rata temporis*" a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentados ao valor justo.

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração.

O saldo das contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a

Notas Explicativas

Sociedade não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

Em 30 de setembro de 2011 e em 31 dezembro de 2010 os saldos de ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Vencidos	17.198	19.363	138.667	59.465
A vencer:				
Até 30 dias	3.941	61.026	29.211	102.635
31 a 60 dias	2.500	26.811	21.719	45.947
61 a 90 dias	8.065	21.596	16.815	41.615
91 a 120 dias	2.819	4.072	66.951	64.860
121 a 360 dias	134.756	71.896	244.170	174.490
TOTAL	169.279	185.401	517.533	429.547
Prestação de serviços	3.720	382	3.720	436
(-) Rendas a apropriar	(24.955)	(66.880)	(68.299)	(81.171)
Ativo circulante	148.044	118.903	452.954	348.812
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
A vencer				
entre 1 e 2 anos	69.593	67.719	270.355	219.901
entre 2 e 3 anos	92.867	47.011	171.227	152.770
entre 3 e 4 anos	4.689	31.515	22.165	45.314
Após 4 anos	20.370	1.052	101.792	48.560
	187.519	166.660	565.539	526.010
(-) Rendas a apropriar	(139.889)	(54.274)	(402.150)	(293.686)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(862)	(1.536)	(1.580)	(2.254)
Ativo não circulante	46.768	110.850	161.809	230.070

Os recebíveis foram dados em garantia às operações de empréstimos e financiamentos (Nota 13) e de debêntures (Nota 14).

9 Contas a receber – alienação de investimento

Alienações de investimento	% do Capital Alienado		
		30/09/2011	31/12/2010
(a) BSC Shopping center S.A.	30%	-	64.346
(b) SC Empreendimentos e Participações S.A.	50%	4.790	5.629
(c) MNR6 Empreendimentos Imobiliários S.A	70%	4.492	4.238
		9.282	74.213
Circulante		(1.191)	(1.126)
Não circulante		8.091	73.087

- (a) A Companhia alienou, em 29 de dezembro de 2009, a totalidade das ações (2.167.106 ações ordinárias) que detinha de emissão da BSC SHOPPING

Notas Explicativas

CENTER S.A.(“BSC”), representativas de 30% do capital social da BSC, para a ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade controlada pela ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A, no valor de R\$ 80.000, cujo saldo remanescente foi integralmente liquidado em 30 de março de 2011.

- (b) Em 04 de dezembro de 2009 a Companhia vendeu 4.813.844 ações do capital da SC Empreendimentos e Participações S.A. (“Loyodonta”), representativas de 50% para a SISAN Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor de R\$ 5.300.

O valor será recebido em 6 parcelas, sendo a 1ª parcela de R\$100 em junho de 2010 e 5 parcelas restantes no valor de R\$ 1.040 cada uma, corrigidas pela variação mensal do INCC-FGV, com vencimentos em 01 de agosto de 2011, 01 de março de 2012, 01 de novembro de 2012, 01 de março de 2013 e 01 de dezembro de 2013.

- (c) Em 18 de agosto de 2010 a Companhia vendeu 9.819.657 ações do capital da MNR6 Empreendimentos Imobiliários S/A, representativas de 70% para a Cury Construtora e Incorporadora S/A, com deságio de 53% do seu valor patrimonial.

O recebimento será em parcelas mensais, calculados através do percentual de permuta financeira, definido na viabilidade base do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no bairro Pavuna, na cidade do Rio de Janeiro. O percentual definido será aplicado sobre a receita mensal da empresa, ficando, entretanto, garantido que o valor nunca será inferior a R\$ 4.046, a ser corrigida monetariamente pela variação mensal do INCC-FGV desde 01 de maio de 2010 até o efetivo pagamento, correspondendo a R\$ 4.492 em 30 de setembro 2011.

10 Imóveis a comercializar- Estoque

São representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Imóveis concluídos	911	1.115	11.104	8.744
Imóveis em construção	22.292	29.773	60.983	56.424
Terrenos	51.706	23.790	240.165	189.074
Encargos financeiros	2.419	455	3.603	4.660
	77.328	55.133	315.855	258.902
Parcela circulante	77.328	47.275	309.247	243.943
Parcela não circulante	-	7.858	6.608	14.959

Notas Explicativas

O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” no momento em que o empreendimento é lançado. A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

11 Investimentos e propriedade para investimento

a. Investimento - Controladora

As principais informações das participações societárias mantidas em comparação com o exercício anterior estão resumidas a seguir:

Notas Explicativas

Empresas	31/12/2010						Efeito no resultado
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício		
Alfa Port	40.248	19.526	20.722	16.686	4.544	4.544	
CNR	49.106	24.697	24.409	5.344	1.679	1.679	
Costa Bella	16.030	30.125	(14.095)	1.578	(1.984)	(1.984)	
MNR 1	8	-	8	-	1	1	
MNR 2	50	-	50	-	(34)	(34)	
MNR 3	46.132	14.189	31.943	34.217	(1.321)	(1.321)	
MNR 4	1	-	1	-	(32)	(32)	
MNR 5	24	-	24	-	(32)	(32)	
MNR 6	16.331	2.757	13.574	17	3	1	
MNR 7	7.493	2.400	5.093	4	940	940	
JFE 1	17.631	15.788	1.843	-	(73)	(52)	
JFE 2	154.713	77.866	76.847	184.556	53.623	53.623	
JFE 3	123	-	123	-	(512)	(512)	
JFE 4	4.053	1.775	2.278	3.976	208	208	
JFE 5	14.652	4.725	9.927	8.628	4.707	4.707	
JFE 6	32.952	4.619	28.333	13.026	6.291	6.290	
JFE 7	7.393	6.186	1.207	3.327	(188)	(188)	
JFE 8	12.219	4.955	7.264	7.017	1.125	1.125	
JFE 9	14.764	6.905	7.859	-	(56)	(56)	
JFE 10	14.934	6.794	8.140	-	(717)	(717)	
JFE 11	14.099	6.641	7.458	-	(10)	(10)	
JFE 12	9.534	4.458	5.076	4.613	176	141	
JFE 13	13.668	11.783	1.885	-	(108)	(108)	
JFE 14	264	165	99	475	(203)	(203)	
JFE 16	23.012	95	22.917	-	(550)	(550)	
JFE 18	1	-	1	-	(1)	(1)	
JFE 19	1	-	1	-	(1)	(1)	
JFE 20	1	-	1	-	(1)	(1)	
JFE 21	4.647	-	4.647	-	(2)	(2)	
JFE 22	4.664	-	4.664	-	(2)	(2)	
JFE 23	26.067	25.010	1.057	-	(2)	(2)	
JFE 24	22.500	13.781	8.719	-	-	-	
JFE 31	26.988	1.302	25.686	1.887	2.065	2.065	
Shopinvest Empreend. e Participações	-	-	-	-	(2.031)	(1.524)	
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários	75.464	7.992	67.472	31.006	6.167	6.167	
JFE Participações	-	-	-	2.143	(114)	(113)	
Brasília Plaza S.A	-	-	-	-	-	2.586	
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	-	(3.553)	(1.420)	
						<u>75.211</u>	

Notas Explicativas

30/09/2011							
Empresas	Quotas	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período de nove meses findo em 30/09/2011	Efeito no resultado
AlfaPort	99,99%	34.363	21.161	13.202	1.392	(2.018)	(2.018)
CNR	99,99%	39.436	12.012	27.424	4.395	2.587	2.587
CostaBella	99,99%	14.707	29.475	(14.768)	562	(806)	(806)
MNR 1	99,99%	8	-	8	-	-	-
MNR 2	99,99%	48	-	48	-	(2)	(2)
MNR 3	99,99%	57.286	18.405	38.881	17.240	3.529	3.529
MNR 4	99,99%	9	-	9	-	(1)	(1)
MNR 5	99,99%	24	-	24	-	-	-
MNR 6	30,00%	20.203	6.630	13.573	5.392	(3)	(1)
MNR 7	99,99%	12.072	5.959	6.113	5.663	1.019	1.019
JFE 1	70,00%	17.643	15.860	1.783	-	(78)	(55)
JFE 2	99,99%	163.101	64.916	98.185	59.954	15.791	15.791
JFE 3	99,99%	138	-	138	-	16	16
JFE 4	99,99%	3.834	1.398	2.436	3.380	158	158
JFE 5	90,00%	17.163	5.481	11.682	4.435	(573)	(516)
JFE 6	99,99%	47.972	6.434	41.538	25.130	12.206	12.206
JFE 7	99,99%	8.162	6.068	2.094	5.903	887	887
JFE 8	99,99%	14.526	7.575	6.951	2.435	(313)	(313)
JFE 9	99,99%	15.880	4.504	11.376	-	(101)	(101)
JFE 10	99,99%	19.488	5.816	13.672	18.917	3.617	3.617
JFE 11	99,99%	18.168	5.654	12.514	16.061	2.747	2.747
JFE 12	80,00%	11.126	4.834	6.292	6.043	1.188	950
JFE 13	99,99%	13.972	11.618	2.354	-	(73)	(73)
JFE 16	99,99%	23.309	5	23.304	-	(35)	(35)
JFE 18	70,00%	7.451	348	7.103	-	(452)	(316)
JFE 19	99,99%	2	-	2	-	(1)	(1)
JFE 20	99,99%	108	-	108	-	(2)	(2)
JFE 21	99,99%	5.813	276	5.537	4.030	841	841
JFE 22	99,99%	4.762	-	4.762	-	(1)	(1)
JFE 23	99,99%	27.398	25.020	2.378	-	(66)	(66)
JFE 24	99,99%	23.938	5	23.933	-	(70)	(70)
JFE 25	99,99%	-	-	-	-	(1)	(1)
JFE 26	99,99%	1	-	1	-	(21)	(21)
JFE 27	99,99%	2	-	2	-	(20)	(20)
JFE 28	99,99%	1	-	1	-	(21)	(21)
JFE 29	99,99%	1	-	1	-	(21)	(21)
JFE 30	99,99%	1	-	1	-	(21)	(21)
JFE 31	99,99%	26.906	904	26.002	(598)	315	315
JFE 32	99,99%	7.489	6.097	1.392	-	(355)	(355)
JFE 37	99,99%	19.284	3.632	15.652	-	(139)	(139)
JFE 38	99,99%	1.622	1.000	622	-	(67)	(67)
JFE 39	99,99%	1.903	1.257	646	-	(66)	(66)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	77.358	5.615	71.743	8.507	4.272	4.272
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	36.014	40.912	(4.898)	7.996	1.418	567
House Vendas	99,99%	150	232	(82)	1.388	(330)	(330)
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	117.457	52.755	64.702	-	(2.938)	(1.974)
JFE Participações S.A	99,99%	8.080	3.504	4.576	-	(1.480)	(1.480)
							<u>40.563</u>

Notas Explicativas

b. Movimentação dos investimentos:

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2010	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições/ Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 30 de setembro de 2011	Provisão para passivo a descoberto
AlfaPort	20.722	-	1.241	-	(6.743)	(2.018)	13.202	-
CNR	24.409	-	133	-	-	2.587	27.424	-
CostaBella	-	(14.095)	(2)	-	-	(806)	-	(14.768)
MNR 1	10	-	-	-	-	-	8	-
MNR 2	50	-	3.409	-	-	(2)	48	-
MNR 3	31.943	-	9	-	-	3.529	38.881	-
MNR 4	1	-	(1)	-	-	(1)	9	-
MNR 5	25	-	-	-	-	-	24	-
MNR 7	5.093	-	13	-	-	1.019	6.113	-
JFE 1	1.290	-	5.548	-	-	(55)	1.248	-
JFE 2	76.846	-	-	-	-	15.791	98.185	-
JFE 3	122	-	-	-	-	16	138	-
JFE 4	2.278	-	2.211	-	-	158	2.436	-
JFE 5	9.927	-	999	(1.108)	-	(516)	10.514	-
JFE 6	28.333	-	-	-	-	12.206	41.538	-
JFE 7	1.207	-	-	-	-	887	2.094	-
JFE 8	7.264	-	3.618	-	-	(313)	6.951	-
JFE 9	7.859	-	1.915	-	-	(101)	11.376	-
JFE 10	8.140	-	2.309	-	-	3.617	13.672	-
JFE 11	7.458	-	(6)	-	-	2.747	12.514	-
JFE 12	4.062	-	542	-	-	950	5.006	-
JFE 13	1.885	-	422	-	-	(73)	2.354	-
JFE 16	22.917	-	5.288	-	-	(35)	23.304	-
JFE 18	-	-	3	-	-	(316)	4.972	-
JFE 19	-	-	110	-	-	(1)	2	-
JFE 20	-	-	47	-	-	(2)	108	-
JFE 21	4.649	-	97	-	-	841	5.537	-
JFE 22	4.666	-	1.387	-	-	(1)	4.762	-
JFE 23	1.057	-	15.284	-	-	(66)	2.378	-
JFE 24	8.719	-	1	-	-	(70)	23.933	-
JFE 25	-	-	22	-	-	(1)	-	-
JFE 26	-	-	22	-	-	(21)	1	-
JFE 27	-	-	22	-	-	(20)	2	-
JFE 28	-	-	22	-	-	(21)	1	-
JFE 29	-	-	22	-	-	(21)	1	-
JFE 30	-	-	2	-	-	(21)	1	-
JFE 31	25.685	-	1.747	-	-	315	26.002	-
JFE 32	-	-	49	-	-	(355)	1.392	-
JFE 33	-	-	-	-	-	(12)	37	-
JFE 37	-	-	689	-	-	(139)	15.652	-
JFE 38	-	-	712	-	-	(67)	622	-
JFE 39	-	-	(1)	-	-	(66)	646	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	67.472	-	-	-	-	4.272	71.743	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(2.526)	149	-	-	567	-	(1.959)
House Vendas	99	-	13.200	-	-	(330)	-	(82)
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	30.894	-	3.021	-	-	(1.974)	42.120	-
JFE Participações S.A	3.035	-	87.569	-	-	(1.480)	4.576	-
	<u>408.117</u>	<u>(16.621)</u>	<u>174.709</u>	<u>(1.108)</u>	<u>(6.743)</u>	<u>40.564</u>	<u>528.587</u>	<u>(16.809)</u>
MNR 6	2.375	-	1.139	-	-	(1)	3.513	-
Incorporadora Pinheiro Pereira (c)	-	-	43.737	64.515	-	-	107.113	-
Total do investimento não consolidado	<u>2.375</u>	<u>-</u>	<u>44.876</u>	<u>64.515</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>110.626</u>	<u>-</u>
Total do investimento da controladora	<u>410.492</u>	<u>(16.621)</u>	<u>219.585</u>	<u>63.407</u>	<u>(6.743)</u>	<u>40.563</u>	<u>639.213</u>	<u>(16.809)</u>

Notas Explicativas

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2009	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/Redução de capital	Reserva de ágio	Aquisições/Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2010	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port	11.230	-	4.948	-	-	-	4.544	20.722	-
CNR	19.631	-	3.099	-	-	-	1.679	24.409	-
Costa Bella	-	(12.979)	868	-	-	-	(1.984)	-	(14.095)
MNR 1	4	-	5	-	-	-	1	10	-
MNR 2	15	-	69	-	-	-	(34)	50	-
MNR 3	17.744	-	15.520	-	-	-	(1.321)	31.943	-
MNR 4	5	-	28	-	-	-	(32)	1	-
MNR 5	17	-	40	-	-	-	(32)	25	-
MNR 6	11.644	-	2.612	-	(11.882)	-	1	2.375	-
MNR 7	3.824	-	329	-	-	-	940	5.093	-
JFE 1	1.098	-	244	-	-	-	(52)	1.290	-
JFE 2	20.230	-	2.993	-	-	-	53.623	76.846	-
JFE 3	440	-	194	-	-	-	(512)	122	-
JFE 4	1.760	-	310	-	-	-	208	2.278	-
JFE 5	3.414	-	1.806	-	-	-	4.707	9.927	-
JFE 6	19.451	-	2.592	-	-	-	6.290	28.333	-
JFE 7	460	-	935	-	-	-	(188)	1.207	-
JFE 8	653	-	5.486	-	-	-	1.125	7.264	-
JFE 9	3.481	-	4.434	-	-	-	(56)	7.859	-
JFE 10	3.274	-	5.583	-	-	-	(717)	8.140	-
JFE 11	3.213	-	4.255	-	-	-	(10)	7.458	-
JFE 12	1.033	-	2.888	-	-	-	141	4.062	-
Shopinvest Empreend. e Participações	585	-	31.833	-	-	-	(1.524)	30.894	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários	41.187	-	20.118	-	-	-	6.167	67.472	-
JFE Participações	2.539	-	609	-	-	-	(113)	3.035	-
Brasília Plaza S.A	19.034	-	2.000	-	(23.620)	-	2.586	-	-
Loydonta Participações S.A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários	-	(1.105)	-	-	-	-	(1.421)	-	(2.526)
Bangu Shopping Center S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	176	-	-	-	(176)	-	-	-	-
JFE 13	-	-	1.993	-	-	-	(108)	1.885	-
JFE 14	-	-	302	-	-	-	(203)	99	-
JFE 16	-	-	23.467	-	-	-	(550)	22.917	-
Shopping Park Lagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 18	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-
JFE 19	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-
JFE 20	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-
JFE 21	-	-	4.650	-	1	-	(2)	4.649	-
JFE 22	-	-	4.667	-	1	-	(2)	4.666	-
JFE 23	-	-	1.058	-	1	-	(2)	1.057	-
JFE 24	-	-	8.718	-	1	-	-	8.719	-
JFE 25	-	-	(1)	-	1	-	-	-	-
JFE 26	-	-	(1)	-	1	-	-	-	-
JFE 27	-	-	(1)	-	1	-	-	-	-
JFE 28	-	-	(1)	-	1	-	-	-	-
JFE 29	-	-	(1)	-	1	-	-	-	-
JFE 30	-	-	(1)	-	1	-	-	-	-
JFE 31	-	-	-	-	23.620	-	2.065	25.685	-
	186.142	(14.084)	158.647	-	(12.045)	-	75.211	410.492	(16.621)

c. Combinação de negócios

Em 26 de janeiro de 2011, a Companhia adquiriu a totalidade das ações do capital social da INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA S/A, sociedade anônima

Notas Explicativas

fechada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro (“IPP”), através de Instrumento de Aquisição de Participação Societária e Outras Avenças (“Contrato”).

O Contrato estabeleceu os termos e condições para que a Companhia (i) adquirisse 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) ações, representativas de 25% do capital social da IPP, em contrapartida ao pagamento à vista de R\$ 20.000; (ii) emitisse até 3.025.000 (três milhões e vinte e cinco mil) novas ações ordinárias da Companhia, aos administradores da IPP, por conta de seus acionistas, adquirindo as demais 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) ações, representativas de 75% do capital social da IPP e; (iii) pague uma parcela do preço sujeita a condição especificada abaixo de até R\$10.000. A parcela do preço sujeita a condição poderá ser adicionada ao valor, desde que a IPP apresente um lucro ajustado antes de juros, impostos, depreciação e amortização (LAJIDA) acumulado nos exercícios de 2011, 2012 e 2013, de acordo com a tabela abaixo.

LAJIDA acumulado		Parcela
Limite inferior	Limite superior	Valor
-	64.400	-
64.401	73.600	6.000
73.601	82.800	7.000
82.801	92.000	8.000
92.001	-	10.000

O valor justo das ações a serem emitidas, quando da conclusão do processo de aquisição, totaliza R\$ 34.515 em 26 de janeiro de 2011.

A tabela a seguir resume as contraprestações pagas e a pagar aos acionistas da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A., na data da aquisição da participação do grupo na IPP.

Forma de pagamento	Valor
Caixa	20.000
Instrumentos patrimoniais a serem emitidos (3.025 mil ações ON)	34.515
Contraprestação contingente	10.000
Total	64.515

Até 30 de setembro de 2011, o saldo do investimento na controlada refere-se ao valor de aquisição do controle, em decorrência de não ter sido concluído o exame das demonstrações da controlada e suas investidas em 31 de dezembro de 2010 e as informações contábeis em 30 de setembro de 2011 não terem sido encerradas. Conseqüentemente, não foi efetuada a alocação

Notas Explicativas

do custo de aquisição aos ativos reconhecidos e passivos assumidos, conforme determina o CPC 15 de combinação de negócios. A Companhia está trabalhando para finalizar a alocação inicial do valor justo adquirido durante o exercício de 2011.

d. Cisão

Através da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de setembro de 2011, foi aprovada a cisão parcial da Shopinvest Planejamento e Comercialização S/A com incorporação da parcela cindida na Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A. Ficou acordado que as ações que caberiam aos demais acionistas no aumento de capital da Shopinvest Empreendimentos S/A seja atribuídos à JFE Participações S/A (Companhia controlada em 99,99% pela João Fortes Engenharia S.A.)

Parcela de patrimônio cindida da Shopinvest Planejamento S/A .

Ativo		Passivo	
Circulante	6	Circulante	2.913
		Patrimonio Líquido	
Não circulante		Capital	1
Realizável a Longo Prazo	8.031	Reservas de Capital	4.763
Imobilizado	13	Reservas de Lucros	373
	<u>8.044</u>		<u>5.137</u>
Total do Ativo	<u>8.050</u>	Total do Passivo	<u>8.050</u>

Após a cisão parcial, as seguintes movimentações societárias foram efetuadas:

- A controlada JFE Participações S.A. eliminou em 100% a sua parcela de investimento na Shopinvest Planejamento e Comercialização S.A.
- A composição acionária da Shopinvest Empreendimentos e Participações S.A. passou a ser composta da seguinte forma:

Acionistas	Ações	%
João Fortes Engenharia S/a	33.399.064	67,2
JFE Participações S/A	3.853.063	7,8
Outros	12.417.376	25
Total	<u>49.669.503</u>	<u>100</u>

e. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo e consistem, no caso da Companhia, nos projetos que ainda estão em construção e irão gerar renda para a Companhia. Em 30 de setembro de 2011, a Companhia

Notas Explicativas

tem R\$ 108.391 classificados nessa conta, em 31 de dezembro de 2010 R\$ 55.900, referente ao terreno e construção do shopping Park Europeu, em Blumenau. A previsão para a conclusão da obra do shopping está prevista para dezembro de 2011.

12 Imobilizado e Intangível

(a) Imobilizado

O ativo imobilizado é composto, principalmente, dos bens utilizados nas instalações da Companhia (móveis, utensílios e computadores, dentre outros).

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Imobilizado	2.733	2.793	3.070	4.687
(-) Depreciação acumulada	(705)	(609)	(760)	(1.001)
	<u>2.028</u>	<u>2.184</u>	<u>2.310</u>	<u>3.686</u>
Stand e apartamento decorado	157	2.766	6.408	5.377
(-) Depreciação acumulada	-	(1.748)	(1.384)	(1.869)
	<u>157</u>	<u>1.018</u>	<u>5.024</u>	<u>3.508</u>
	<u>2.185</u>	<u>3.202</u>	<u>7.334</u>	<u>7.194</u>

(b) Intangível

O intangível é composto, principalmente, das licenças de softwares e está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido das amortizações. O ágio pago nas aquisições de investidas é testado anualmente para apurar a existência de perdas (impairment).

b) Intagível

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Softwares	1.149	1.178	1.150	1.181
Ágio na aquisição de investimentos	-	-	3.211	3.211
	<u>1.149</u>	<u>1.178</u>	<u>4.361</u>	<u>4.392</u>

13 Empréstimos e financiamentos

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Em moeda nacional				
Capital de giro (a)	355.437	360.463	369.620	375.429
Crédito imobiliário (b)	38.965	16.502	85.780	23.352
	394.402	376.965	455.400	398.781
Em moeda estrangeira (c)	99.533	133.309	99.533	133.309
	493.935	510.274	554.933	532.090
Passivo circulante	(204.615)	(312.085)	(212.633)	(312.171)
Não circulante	289.320	198.189	342.300	219.919

Em 16 de dezembro de 2010, a Companhia captou R\$ 100.000 junto ao Itaú BBA para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. Esse financiamento está sujeito a encargos financeiros equivalentes a 116% do CDI, com liquidação final em 2014 e tem como garantia: terrenos e aplicação financeira (Nota 6). As despesas com a captação totalizaram R\$ 2.359.

Os financiamentos imobiliários estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. Os empréstimos de capital de giro em moeda nacional e em moeda estrangeira são garantidos por aval prestado pelo acionista controlador da Companhia. Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Estoque	26.934	40.310	26.934	40.510
Contas a receber	184.659	160.264	194.243	198.857
Contas a receber- alienação de investimento	-	64.346	-	64.346
Aplicação financeira	40.457	29.651	40.457	29.651
	353.868	294.571	363.452	333.364

O valor justo dos empréstimos atuais se aproxima ao seu valor contábil, uma vez que o impacto do desconto não é significativo.

Os montantes em aberto de longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Períodos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
entre 1 e 2 anos	102.160	69.254	105.010	73.851
entre 2 e 3 anos	59.035	16.901	61.521	19.325
entre 3 e 4 anos	119.034	103.851	121.312	103.851
4 anos em diante	9.091	8.183	54.457	22.893
	289.320	198.189	342.300	219.919

Notas Explicativas

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

		Controladora	
Financiamentos Imobiliários			
Taxa	Vencimento	31/09/2011	31/12/2010
TR + 10,50% a.a.	entre 15/08/2012 e 15/01/2013	38.965	16.502
		<u>38.965</u>	<u>16.502</u>
Empréstimos e financiamentos em reais			
Taxa média	Vencimento	31/09/2011	31/12/2010
115,57% CDI	entre 31/01/2011 e 17/12/2014	-	237.410
CDI + 2,54% a.a.	entre 22/01/2011 e 12/05/2011	-	104.169
IGP-M + 6,34% a.a.	entre 30/07/2012 e 01/11/2016	-	18.884
115,23% CDI	entre 26/01/2012 e 06/05/2015	326.369	-
CDI + 2,32% a.a.	entre 23/12/2011 e 28/12/2011	8.663	-
IGP-M + 6,16% a.a.	entre 30/07/2012 e 01/11/2016	20.405	-
		<u>355.437</u>	<u>360.463</u>
Empréstimos em moeda estrangeira			
Taxa	Vencimento	31/09/2011	31/12/2010
Ptax + 3,50% a.a.	18/09/2012	32.820	28.618
Ptax + 1,4443% a.a.	24/01/2011	-	52.455
Ptax + 2,1747% a.a.	25/07/2011	-	52.236
Ptax + 2,95% a.a.	20/07/2012	13.342	-
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/2013	13.342	-
Ptax + 2,95% a.a.	15/07/2013	13.343	-
Ptax + 2,95% a.a.	13/01/2014	13.343	-
Ptax + 2,95% a.a.	09/07/2014	13.343	-
		<u>99.533</u>	<u>133.309</u>
		<u>38.965</u>	<u>16.502</u>
		<u>355.437</u>	<u>360.463</u>
		<u>493.935</u>	<u>510.274</u>

		Consolidado	
Financiamentos imobiliários			
Taxa	Vencimento	31/09/2011	31/12/2010
TR + 12,00% a.a.	19/10/2012	-	3.426
TJLP + 5,34% a.a.	15/10/2018	40.809	-
TR + 15,00% a.a.	24/02/2013	1.317	2.424
TR + 10,50% a.a.	entre 15/08/2012 e 15/01/2013	43.654	17.501
		<u>85.780</u>	<u>23.352</u>
Empréstimos e financiamentos em reais			
Taxa média	Vencimento	31/09/2011	31/12/2010
115,57 % CDI	entre 31/01/2011 e 17/12/2014	-	237.410
CDI + 2,54% a.a.	entre 22/01/2011 e 12/05/2011	-	104.169
IGP-M + 8,94% a.a.	entre 10/11/2011 e 23/05/2017	-	33.850
115,23% CDI	entre 26/01/2012 e 06/05/2015	326.369	-
CDI + 2,32% a.a.	entre 23/12/2011 e 28/12/2011	8.663	-
IGP-M + 8,64% a.a.	entre 10/11/2011 e 23/05/2017	34.588	-
		<u>369.620</u>	<u>375.429</u>
Empréstimos em moeda estrangeira			
Taxa	Vencimento	31/09/2011	31/12/2010
Ptax + 3,50% a.a.	18/09/2012	32.820	28.618
Ptax + 1,4443% a.a.	24/01/2011	-	52.455
Ptax + 2,1747% a.a.	25/07/2011	-	52.236
Ptax + 2,95% a.a.	20/07/2012	13.342	-
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/2013	13.342	-
Ptax + 2,95% a.a.	15/07/2013	13.343	-
Ptax + 2,95% a.a.	13/01/2014	13.343	-
Ptax + 2,95% a.a.	09/07/2014	13.343	-
		<u>99.533</u>	<u>133.309</u>
		<u>85.780</u>	<u>23.352</u>
		<u>369.620</u>	<u>375.429</u>
		<u>554.933</u>	<u>532.090</u>

Notas Explicativas

14 Debêntures

<u>Debêntures</u>	Controladora e consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010
Primeira emissão	100.103	-
Custo da transação a apropriar (-)	(1.275)	-
	<u>98.828</u>	<u>-</u>
Passivo circulante	-	-
Passivo não circulante	<u>98.828</u>	<u>-</u>

<u>Garantia das debêntures</u>	Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010
Contas a receber	141.536	-
Aplicação financeira	10.613	-
	<u>152.149</u>	<u>-</u>

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 23 de março de 2011, deliberou sobre a primeira emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantia fidejussória adicional, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que compreende a emissão de 100 (cem) Debêntures, em série única, com valor nominal unitário de R\$1.000, perfazendo o montante total de R\$100.000. A taxa de remuneração foi fixada em 116,5% da taxa DI divulgada diariamente pela CETIP.

As debêntures serão amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

<u>Data de amortização</u>	<u>Primeira emissão</u>
28/03/2013	33.333
28/03/2014	33.333
28/03/2015	33.334
	<u>100.000</u>

A efetiva emissão ocorreu em 03/04/2011 com recebimento em 08/04/2011. Os recursos obtidos com a Emissão foram utilizados para o alongamento do perfil de dívidas, mediante a liquidação de operações de financiamento de curto prazo celebradas pela Companhia.

Notas Explicativas

Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 1.275, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 30 de setembro de 2011 será amortizado conforme abaixo demonstrado:

Ano	Primeira emissão
2012	319
2013	319
2014	319
2015	319
Custo de transação a amortizar	1.275

15 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

Notas Explicativas

	Controladora					
	Ativo		Passivo		Transações (2011)	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010	Despesa financeira	Receita financeira
Sociedades controladas						
Alfa Port Empreendimentos	-	-	-	4.234	95	-
CNR Empreendimento	6.848	12.733	121	-	-	588
Costabella Empreendimentos	28.676	29.062	131	-	-	1.413
Igarua Participações	-	-	17.748	16.854	839	-
MNR 1 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 2 Empreendimentos	-	-	40	-	-	-
MNR 3 Empreendimentos	-	-	1.294	-	11	-
MNR 4 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 5 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 6 Empreendimentos	-	-	-	-	27	-
MNR 7 Empreendimentos	-	-	2.568	409	36	-
JFE 2 Empreendimentos	-	-	29.305	23.226	1.295	-
JFE 3 Empreendimentos	-	-	-	-	1	-
JFE 4 Empreendimentos	-	-	715	602	51	-
JFE 5 Empreendimentos	-	-	401	-	-	-
JFE 6 Empreendimentos	-	-	11	3.362	140	-
JFE 7 Empreendimentos	-	-	728	4.311	175	-
JFE 8 Empreendimentos	-	-	7.674	4.260	316	-
JFE 9 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
JFE 10 Empreendimentos	-	-	9	-	2	-
JFE 11 Empreendimentos	-	-	220	-	-	-
JFE 12 Empreendimentos	-	-	182	748	38	-
JFE 31 Empreendimentos	-	-	13.062	3.198	427	-
JFE Participações	-	-	-	-	-	-
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 I	-	-	8.926	-	94	-
Macaé Realty Empreendimentos	14.764	6.548	-	-	-	625
Shopping Park Europeu	-	-	(2.861)	-	-	-
Shopinvest Planej Comercialização	-	-	246	82	5	-
	50.288	48.343	80.520	61.286	3.552	2.626
Demais partes relacionadas						
Aria Partners e parceiros	22.146	9.827	-	-	-	936
Gelub	7.484	2.916	-	-	-	626
Petran	816	714	-	-	-	148
* Paul Frederick Duval	9.658	7.257	-	-	-	-
* George Henrique Moreira Belham	9.657	7.257	-	-	-	-
Construtora Nova Dimensão	810	26	-	-	-	38
LBL Valor	696	82	-	-	-	30
Incorporadora Pinheiro Pereira	5.601	724	-	-	-	277
	56.868	28.803	-	-	-	2.055
	107.156	77.146	80.520	61.286	3.552	4.681

* Adiantamentos concedidos por conta da associação com a Shopinvest, sem incidência de encargo e vencimento.

(b) Remuneração dos administradores

	Controladora	
	30/09/2011	30/09/2010
Honorários do Conselho	288	288
Honorários da Administração	2.094	2.053
Bônus dos administradores	8.061	-
	10.443	2.341

Notas Explicativas

(c) Benefícios pós emprego

A Companhia mantém planos de previdência privada, administrado pela Brasilprev, de contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos oficiais de aposentadoria e de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência e totalizaram R\$ 383, em 30 de setembro de 2011. Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

16 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Contas a pagar em moeda corrente	23.596	13.350	92.135	114.971
Não circulante	(3.031)	(4.325)	(21.963)	(66.655)
Passivo circulante	<u>20.565</u>	<u>9.025</u>	<u>70.172</u>	<u>48.316</u>

Valores a pagar por ano de vencimento:

A vencer	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
até 1 ano	20.565	9.025	70.172	48.316
entre 1 e 2 anos	3.031	4.325	18.061	27.303
entre 2 e 3 anos	-	-	81	14.352
após 3 anos	-	-	3.821	25.000
	<u>23.596</u>	<u>13.350</u>	<u>92.135</u>	<u>114.971</u>

Novos terrenos foram adquiridos para futuros lançamento, gerando obrigações, representadas por créditos e permutas por futuras unidades de empreendimentos imobiliários.

17 Adiantamento de clientes

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a NBCT 10.5. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes.

Notas Explicativas

18 Tributos a pagar

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas a receber sobre unidades vendidas.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(a) Impostos com recolhimento diferido

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

<u>Passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	188.484	226.320	530.906	500.167
Pis	1.248	1.597	3.518	3.224
Cofins	5.744	7.359	16.209	14.864
	<u>6.992</u>	<u>8.956</u>	<u>19.727</u>	<u>18.088</u>
IR	4.863	7.886	10.816	12.975
CSLL	1.825	2.880	4.831	5.570
RET	-	-	5.096	2.207
	<u>6.688</u>	<u>10.766</u>	<u>20.743</u>	<u>20.752</u>

Notas Explicativas

(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	14.984	83.489	22.560	90.667
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	5.094	28.386	7.671	30.828
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
(-) Resultado de participações societárias	(13.791)	(17.895)	1	781
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	4.394	5.016	4.394	6.345
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	440	8	(9.194)	(13.661)
Imposto de renda e contribuição social no período	(3.863)	15.515	2.872	24.293
Parcela corrente	(215)	-	(5.104)	(3.513)
Parcela diferida	4.078	(15.515)	2.232	(20.780)
	3.863	(15.515)	(2.872)	(24.293)

Em 30 de setembro de 2011, o saldo de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social da Companhia totalizaram R\$ 106.961 (2010 – R\$ 81.110) e do consolidado R\$ 113.087 (2010 – R\$ 92.763).

(c) REFIS IV

Por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social

Notas Explicativas

sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorreu em 30 de junho de 2011.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a adesão ao refinanciamento, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável desistência das ações relativas aos débitos parcelados. O saldo da dívida na data de adesão ao programa era de R\$ 4.396.

O montante atualizado da dívida em 30 de setembro de 2011 é de R\$ 2.468.

19 Provisão para contingência

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Cíveis	595	505	1.540	1.344
Trabalhistas	1.189	1.806	1.189	1.806
	<u>1.784</u>	<u>2.311</u>	<u>2.729</u>	<u>3.150</u>
Depósitos judiciais	<u>652</u>	<u>699</u>	<u>1.551</u>	<u>2.678</u>

Os processos cíveis nos quais a Companhia e as sociedades controladas figuram no pólo passivo estão relacionados, principalmente, à revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança.

Conforme avaliações da administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa de perda possível da Companhia e de suas controladas totalizam R\$ 14.772 (2010 – R\$ 13.708) e, portanto, não há provisão constituída para essa parcela.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas figuram no pólo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, das quais a administração da Companhia classifica como perda possível R\$ 3.253 (2010 – R\$ 3.982), para qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos.

Notas Explicativas

A Companhia depositou judicialmente valores para fazer face as contingências trabalhistas e cíveis.

20 Provisão para garantia de obra

As provisões por garantia de obras são alocadas na controladora, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

	Controladora	
	30/09/2011	31/12/2010
Garantia de obras	3.644	2.530
Não circulante	(2.399)	(1.576)
Passivo circulante	<u>1.245</u>	<u>954</u>

21 Seguros

A Companhia e suas controladas contratam seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

	30/09/2011	31/12/2010
Riscos		
Engenharia	686.759	686.759
Responsabilidade civil	19.278	19.278
Incêndio e empresarial	3.700	3.700
Prestamista	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	<u>711.737</u>	<u>711.737</u>

22 Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Em 29 de abril de 2011 a Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária aprovou a proposta da administração de proceder à incorporação ao capital social da Reserva de Incentivos Fiscais, no valor de R\$ 537, passando o capital social de R\$ 274.682 para R\$ 275.219, dividido em 100.000.000 de ações,

Notas Explicativas

todas ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, correspondendo, a cada ação, um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

(b) Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

(c) Destinação dos lucros

- **Dividendos**

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2011 foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos propostos pela Administração, no montante de R\$ 13.826 (que corresponde a R\$ 0,14 por ação), o qual foi pago em 12 de maio de 2011.

- **Reserva de lucros**

Na Assembléia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2011 foi aprovado a destinação do saldo remanescente de lucros, totalizando R\$ 41.477 em 31 de dezembro de 2010, para a reserva de retenção de lucros, para fazer face a compromissos assumidos em relação a empreendimentos já lançados.

23 Informação por segmento de negócio

A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Negócios Imobiliários”.

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m² para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de que a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usa nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações

Notas Explicativas

financeiras em 30 de setembro de 2011, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

24 Resultado operacional bruto

Segue abaixo abertura do resultado operacional bruto:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Demonstração da Receita Líquida				
Incorporação de imóveis	141.935	220.721	343.831	470.511
Contrato de construção				
Obras por empreitada	5.338	9.498	5.338	9.498
Obras por administração	15.178	3.608	15.191	4.754
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	1.520	1.874
Receita de aluguel	4	520	6	533
Outras receitas	854	-	962	-
Total da Receita Bruta	163.309	234.347	366.848	487.170
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(6.583)	(9.507)	(17.289)	(17.628)
Receita Líquida	156.726	224.840	349.559	469.542
Custo dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis	(103.297)	(133.717)	(234.783)	(297.659)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	(4.648)	(7.414)	(4.648)	(7.414)
Obras por administração	(7.320)	(3.879)	(7.381)	(4.375)
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	(115.265)	(145.010)	(246.812)	(309.448)
Lucro bruto	41.461	79.830	102.747	160.094

25 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Resultado financeiro				
Despesas				
Emprestimos e financiamentos	(4.961)	(10.172)	(206)	(9.944)
Resultado Operação SWAP	3.836	(6.715)	3.836	(6.715)
Variacoes Monetárias Passivas	(21.735)	(3.945)	(24.457)	(4.231)
Outras	(4.114)	(3.514)	(3.277)	(5.835)
	<u>(26.974)</u>	<u>(24.346)</u>	<u>(24.104)</u>	<u>(26.725)</u>
Receitas				
Varição monetarias ativas	6.878	3.076	4.380	1.233
Receitas de Aplic. Financeiras	10.823	2.608	11.692	3.265
Outras	1.522	1.013	3.274	1.972
	<u>19.223</u>	<u>6.697</u>	<u>19.346</u>	<u>6.470</u>
	<u>(7.751)</u>	<u>(17.649)</u>	<u>(4.758)</u>	<u>(20.255)</u>

Notas Explicativas

26 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Ganho na alienação de investimentos	697	8.865	905	8.865
Ganho na venda de imobilizado	120	1.741	120	1.741
Outras receitas	233	-	369	20
	<u>1.050</u>	<u>10.606</u>	<u>1.394</u>	<u>10.626</u>
Custo na venda de investimento	(498)	(5.333)	(498)	(5.333)
Despesas diversas	(71)	(373)	(71)	(970)
	<u>(569)</u>	<u>(5.706)</u>	<u>(569)</u>	<u>(6.303)</u>

27 Despesas por natureza

(a) Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Corretagem	(4.823)	(4.361)	(11.586)	(8.718)
Stands de Venda e Apto decorado	(1.859)	(845)	(3.139)	(2.250)
Outras despesas de comercialização	(7.556)	(2.734)	(12.532)	(7.472)
	<u>(14.238)</u>	<u>(7.940)</u>	<u>(27.257)</u>	<u>(18.440)</u>

(b) Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
Pessoal	(17.675)	(13.772)	(18.614)	(14.645)
Gastos gerais	(13.639)	(10.243)	(16.574)	(12.291)
Provisões constituídas	(3.372)	(1.645)	(2.937)	(2.857)
Depreciação	(403)	(283)	(428)	(300)
	<u>(35.089)</u>	<u>(25.943)</u>	<u>(38.553)</u>	<u>(30.093)</u>

28 Compromissos

(a) Compromissos de incorporação

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes

Notas Explicativas

recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva.

e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, exceto pelos possíveis efeitos, não quantificados, do assunto descrito no parágrafo "Base para revisão com ressalva", não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, exceto pelos possíveis efeitos, não quantificados, do assunto descrito no parágrafo "Base para revisão com ressalva", não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2011

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

Maria Salete Garcia Pinheiro
Contadora CRC 1RJ048568/O-7