

CONTINUAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

diferidos de recolhimento são reconhecidos no curto e longo prazos, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.1.6., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. **2.1.6. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis:** O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de venda e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na orientação técnica OCP 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pelo CVM e pelo CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos na referida orientação técnica para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "adiantamento de clientes". Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 12. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos. Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo "International Accounting Standards Board - IASB" como parte do projeto "Revenue from Contracts with Customers" (Recitas de Contratos com Clientes), que se encontra em forma de minuta para discussão. Os resultados dessa análise podem fazer com que as entidades de incorporação imobiliária tenham de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas. **2.1.7. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar:** De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a valor de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B - NTN-B que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. Para os saldos de curto prazo é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **2.1.8. Demonstração do valor adicionado:** Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e segundo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos impostos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e a recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da demonstração do valor adicionado apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros, remuneração de capitais próprios. **2.1.9. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas:** A Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e revisadas e ainda não vigentes a seguir.

Prontuário	Descrição	Vigência
IFRS 7	Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015.
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 - Acordos de Participações	Requer o uso do método de equivalência patrimonial para participações em "joint ventures", eliminando o método de consolidação proporcional.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 12 - Impostos sobre a Renda	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo método de valor justo da IAS 40 - Propriedades para Investimento.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.
IAS 27 (R) - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas	Alterações à IAS 28 - Investimento em Coligada.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Caixa e bancos	4.320	619	63.095	46.116
Fundos de aplicação financeira (a):				
Fundos de aplicação financeira (b)	107.712	88.565	126.901	110.523
Letras Financeiras do Tesouro	11.940	5.358	14.067	6.687
Operações compromissadas (102,2% a 105,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	20.649	24.328	228.391	163.326
	144.621	94.542	248.391	163.326

(a) Representa valores aplicados em fundo de aplicação financeira de renda fixa na modalidade de exclusivo, podendo a carteira ser diversificada com aplicações em cotas de fundos de investimento disponíveis no mercado, títulos públicos federais, títulos de renda fixa de emissão de instituição financeira e operações compromissadas, de liquidez imediata, administrados por instituição privada.

(b) São aplicações em fundo de investimentos na forma de condomínio aberto cujo objetivo é aplicar em cotas de fundos referenciados DI, com liquidez imediata. As aplicações financeiras na carteira do fundo exclusivo têm liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2011 de R\$60.447 e R\$73.936 (R\$23.574 e R\$29.180 em 31 de dezembro de 2010), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDB, cujo prazo de resgate é superior a 90 dias e será mantido até seu vencimento, com taxas que variam de 99,8% a 110,5% do CDI.

5 CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	229.818	268.016
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	607.955	426.982
Duplicatas a receber - servizados	1.215	28
	838.988	695.026
Créditos de clientes securitizados	(119)	(192)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.231)	(2.231)
	836.641	692.603
Circulante	259.033	295.479
Não circulante	577.608	397.124

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2011, no montante de R\$43.848 (R\$29.503 em 31 de dezembro de 2010). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foi de 6,15% ao ano (6,26% ao ano em 31 de dezembro de 2010) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	122.987
2013	127.046	101.863
2014	243.917	42.787
2015	53.086	35.276
2016	42.461	29.370
2017	36.096	24.011
A partir de 2018	75.002	40.830
	577.608	397.124

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Vencidos:		
Até 30 dias	9.309	5.112
De 31 a 60 dias	5.388	43.483
De 61 a 90 dias	3.025	4.194
De 91 a 120 dias	3.435	20.725
Acima de 120 dias	12.698	11.995
	33.855	85.419
A vencer	805.133	609.607
	838.988	695.026

Dos valores vencidos em 31 de dezembro de 2011, aproximadamente 53% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor. Os créditos de clientes securitizados com coobrigação em 31 de dezembro de 2011, no valor de R\$116 (R\$192 em 31 de dezembro de 2010), foram gerados na venda de parte de contas a receber da controlada Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda. A provisão para créditos de liquidação duvidosa não sofreu alteração nos exercícios, por se tratar de créditos anteriores a 2002, que não possuem alienação fiduciária dos imóveis, os quais estão sendo requeridos em juízo. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários, exceto as comentadas anteriormente.

6 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Imóveis concluídos	25.872	13.998
Imóveis em construção	82.270	92.229
Terrenos para novas obras	431.248	287.341
Adiantamento para fornecedores	8.757	6.716
	548.147	400.284
Circulante	286.511	236.748
Não circulante	261.636	163.536

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de 2012, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para 2013 em diante foram classificados no ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais. Além desse terreno, existem outros na região de Bertoga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda. Em 31 de dezembro de 2011, a Administração da Companhia avaliou seus "Terrenos para novas obras", conforme laudos de avaliação a valor de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, o valor de juros capitalizados é de R\$300 (R\$745 em 31 de dezembro de 2010) no consolidado.

7 IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	19.324	12.870	20.311	13.432
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	29	29
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	-	-	180	179
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	107	66
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	25	25
Outros	1	-	55	53
	19.331	12.876	20.707	13.784
Circulante	-	-	1.376	908
Não circulante	19.331	12.876	19.331	12.876

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

8 CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

Em 22 de fevereiro de 2008, a Companhia participou de leilão de oferta pública no sistema de negociação eletrônica Mega Bolsa, relativamente a negociação do CEPAC, realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, referente à operação urbana consorciada Agua Espraizada, tendo adquirido 90.000 títulos, totalizando R\$99.900. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo é de R\$47.021 (R\$63.844 em 31 de dezembro de 2010), registrado ao custo reduzido por provisão para ajuste ao valor da cotação do último leilão ocorrido em 31 de agosto de 2010. Esse montante está registrado no ativo circulante, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

9 INVESTIMENTOS

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Patrimônio líquido (passivo a social / descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos		
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	9.534	9.512	(513)	(307)	5.707	5.681
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	18.732	6.185	6.185	18.732	10.242
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	1	-	-	-	1	-
Alexandra Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	42.530	24.989	24.989	42.530	17.541
Analys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.626)	(44)	-	-	-
Arapanês Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	10.002	180	180	10.002	5.867
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	32.711	8.910	4.451	16.355	11.900
Arambaré Incorporadora Ltda. - Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	25.311	20.021	(433)	(433)	20.021	18.907
Aurillac Incorporadora Ltda.	70,00	11.511	9.069	(461)	(322)	6.348	6.183
Áustria Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	23.597	5.390	5.390	23.597	18.607
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(32)	(32)	1	1
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	1.081	1.053	(4)	(4)	1.053	1.057
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	2.571	(35)	(11)	858	1
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	8.303	(113)	(37)	2.773	1
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	7.122	(134)	(134)	7.122	2.701
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.907	(3)	(3)	4.907	4.860
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	1.988	(896)	(896)	1.988	1.519
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	-
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	15.589	2.538	2.538	15.589	21.049
Curupê Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.943	1.796	1.796	6.943	6.447
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	13.644	(3.559)	(3.559)	13.644	13.113
Esmerina Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	25.881	10.974	10.974	25.881	22.105
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	18.783	(238)	(166)	13.148	13.038
Construção Ltda.	99,99	15.969	(72)	(5.948)	(5.948)	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	19.797	7.711	7.711	19.797	4.507
Garcema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	149.801	47.907	47.907	149.801	82.005
Genova Incorporadora S.A. (a)	50,00	5.090	14.182	1.956	978	7.091	7.004
Griopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	42.999	6.456	6.456	42.999	48.812
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	4.864	(24)	(24)	4.864	3.342
Go Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	24.609	(12)	(12)	24.609	23.998
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.821	(35)	(35)	3.821	3.812
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Ibuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	10.311	(109)	(36)	3.443	1
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	487	(1)	(1)	389	370
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	63.459	30.507	15.253	31.729	23.530
Jausper Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.358	11.527	11.527	26.358	70.081
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	10.189	(275)	(275)	10.189	6.476
Lafayette Incorporadora Ltda.	99,99	32	6.741	(52)	(52)	6.741	3
Lausanne Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	41.730	21.347	21.347	41.730	16.383
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	44.742	16.818	16.818	44.742	42.644
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	8.863	(68)	(68)	8.863	8.683
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	1	652	-	-	652	1
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	38.114	3.737	3.737	38.114	53.627
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	47.710	15.179	15.179	47.710	46.801
Mil Residencial Ltda.	99,99	19	2	-	-	2	1
Mizira Imobiliários Ltda.	50,00	9.368	9.608	-	-	4.804	-
Mônica Incorporadora S.A. (a)	40,00	34.767	51.474	12.094	4.838	20.589	14.898
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	22.177	6.617	6.617	22.177	18.289
Olava Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	8.541	2.925	2.925	8.541	3.572
Paraiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628					

CONTINUAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	9.309
2013	7.997	965
2014	90	80
	8.087	10.354

18 IMPOSTOS ANTECIPADOS E COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

a) Composição dos saldos registrados nos ativos e passivos circulares e não circulares:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Ativo:		
IRPJ antecipado	-	192
CSLL antecipada	-	104
PIS e COFINS antecipados	-	353
	-	649
Circulante	-	437
Não circulante	-	212
Base para mensuração dos impostos de recolhimento diferidos passivos:	857.631	724.529
IRPJ diferido	15.695	14.848
CSLL diferida	8.255	7.773
PIS e COFINS diferidos	26.908	25.229
	50.858	47.850
Circulante	15.655	22.870
Não circulante	35.203	24.980

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2013.

b) Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e com recolhimentos diferidos:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Correntes:		
IRPJ	(13.480)	(12.034)
CSLL	(7.104)	(6.051)
	(20.584)	(18.085)
Com recolhimentos diferidos:		
IRPJ	(1.213)	(3.010)
CSLL	(553)	(1.548)
	(1.766)	(4.558)

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes: As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido - regime de caixa	650.426	586.615
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15, com as alíquotas nominais)	(20.584)	(18.085)

d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - com recolhimentos diferidos: Os valores de IRPJ e CSLL diferidos estão conciliados às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	61.533	158.338
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no exercício (vide nota explicativa nº 2.15, com as alíquotas nominais)	(1.766)	(4.558)

(*) De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79 da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a orientação técnica OCPC 04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	328.967	243.734	328.967	243.734
Alíquota - 34%	(111.849)	(82.869)	(111.849)	(82.869)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	116.143	90.506	116.143	90.506
Efeito de outras exclusões	443	2.416	443	2.416
Efeito sobre adições	(1.400)	(1.304)	(1.400)	(1.304)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	3.337	8.749	3.337	8.749
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes	-	-	-	-

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

19 PARTES RELACIONADAS

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Ativo não circulante (*):				
Alexandria Incorporadora Ltda.	-	11	-	-
Aiffenas Incorporadora Ltda.	-	15	-	-
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	-	16	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.805	1.768	1.805	1.768
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP	-	2	-	-
Arapanéis Incorporadora Ltda.	150	150	150	150
Aurillac Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	3.668	3.668
Bonneville Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	4	3	4	3
Genova Incorporadora S.A.	-	402	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	17	219
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	1.206	1.206
Jauaperi Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	200	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7	-	-
Prober Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.298	947
San Diego Incorporadora Ltda.	-	12	-	-
Santa Lídia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	22	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Savona Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Serra Azul Incorporadora Ltda.	7.081	-	7.081	-
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.601	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	2	2	2	2
Toino Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	-	14	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	-	24	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	96
Veneza Incorporadora Ltda.	1	1	1	1
Verona Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	811	716	811	716
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	-	-	1.557	1.136
Outros	107	-	-	-
	14.851	12.871	2.872	2.398

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Passivo não circulante (*):				
Aleffico Administração e Participações Ltda.	-	-	8	8
Aurillac Incorporadora Ltda.	9.240	-	-	-
Camília Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.857	2.034	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	5.270	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.300	-	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	123	-	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.324	-	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	4.000	-	-	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.390	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	2.045	-	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.120	-	-	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.332	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.505	2.686	-	-
Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13	-
Prober Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.143	1.147
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	350	-	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.945	6.295	-	-
Tec Unedas Consultoria de Imóveis Ltda.	1.030	600	-	-
Toino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Trisul S.A.	-	-	408	-
Vanguarda Incorporadora Ltda.	800	800	-	-
Vermonth Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	-	-	1.278	1.278
	91.994	22.222	2.846	2.439

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações: • Em 2010, aquisição pelo acionista controlador de unidades residenciais no montante de R\$5.820. As condições da contratação, incluindo o preço dos imóveis adquiridos, estão de acordo com as condições e os valores de mercado praticados pela Companhia com terceiros no mesmo empreendimento imobiliário. • Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal em 2011 de R\$122 (R\$110 em 2010), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

20 PROVISÃO PARA RISCOS E PROCESSOS JUDICIAIS

a) A Companhia e suas controladas possuem determinadas ações judiciais na esfera trabalhista, para as quais seus assessores jurídicos consideram as perdas remotas. b) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas. c) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, nos montantes de R\$241 (sendo R\$92 cíveis e R\$149 trabalhistas) e R\$1.835 (sendo R\$1.065 cíveis e R\$770 trabalhistas), respectivamente, em 31 de dezembro de 2011. d) Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Saldo em 31 de dezembro de 2010	445	-	4.333	-
Adições	-	-	418	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	445	-	4.751	-

21 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social:** Em 31 de dezembro de 2011, o capital social da Companhia é de R\$724.070, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal. b) **Dividendos:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. A destinação do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 é a seguinte:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Lucro líquido do exercício	328.967	243.734	328.967	243.734
Reserva legal - 5%	(16.448)	(12.187)	(16.448)	(12.187)
	312.519	231.547	312.519	231.547
Dividendos propostos - 25%	(78.130)	(57.887)	(78.130)	(57.887)
Reserva de expansão	(234.389)	(173.660)	(234.389)	(173.660)

A Administração da Companhia, conforme disposto no artigo 34, letra "f", do Estatuto Social, propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício para reserva de expansão, objetivando o incremento de suas atividades operacionais, tais como compra de novos terrenos, incorporações e lançamentos residenciais e comerciais a serem desenvolvidos a partir de seu estoque de terrenos atual. c) **Ações em tesouraria:** Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de abril e 12 de setembro de 2008, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Sociedade adquiriu o montante de 6.004.000 ações ordinárias pelo montante de R\$20.216 a preço de mercado; destas, 2.562.412 foram canceladas através da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2008, sendo utilizada a média do preço de aquisição da recompra para apropriação em reserva de retenção de lucro no montante de R\$9.535, remanescente em 31 de dezembro de 2009, dessa recompra, a quantidade de 3.441.588 ações, no montante de R\$10.681. Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, sendo alienadas em sua totalidade durante o primeiro semestre de 2011.

22 LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Lucro atribuível aos acionistas controladores	328.967	243.734	328.967	243.734
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	146.041	143.283	146.041	143.283
Lucro básico por ação em R\$	2,25	1,70	2,25	1,70

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada; por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

23 RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	805.367	696.501
Receita de locações e de serviços prestados	4.668	2.799
Total da receita operacional bruta	810.035	699.300
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(42.675)	(38.678)
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(23.175)	(24.225)
Total das deduções da receita bruta	(65.850)	(62.903)
Receita líquida	744.185	636.397

24 CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 31 de dezembro de 2011, o montante de R\$42.675 (R\$38.678 em 31 de dezembro de 2010) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

25 DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(360.306)	(326.376)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(5.309)	(8.262)
Manutenção/garantia	-	-	(2.933)	(4.091)
	-	-	(368.548)	(338.729)

Despesas comerciais:

Despesas com publicidade e outros	-	-	(21.905)	(16.896)
Despesas com "stand"	-	-	(10.923)	(11.154)
	-	-	(32.828)	(28.050)

Despesas gerais e administrativas:

Despesas com salários e encargos	(11.883)	(9.218)	(17.224)	(13.225)
Despesas com benefícios a empregados	(4.162)	(3.073)	(6.002)	(4.053)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.637)	(901)	(1.721)	(1.035)
Despesas com serviços prestados	(9.777)	(9.038)	(13.073)	(12.091)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.954)	(921)	(1.964)	(1.476)
Despesas com conservação de imóveis	(218)	(133)	(262)	(438)
Despesas com taxas e emolumentos	(30)	(66)	(910)	(1.174)
Demais despesas	(2.724)	(2.474)	(4.555)	(4.293)
	(32.385)	(25.824)	(45.675)	(37.785)

26 HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2011, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000. Durante o exercício de 2011 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$6.376 (R\$