

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Fluxo de Caixa	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	7
DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	8
Demonstração do Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Fluxo de Caixa	13

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	14
DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	15
Demonstração do Valor Adicionado	16

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	17
---	----

Notas Explicativas	38
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	72
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	73
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
Total	146.724.120
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.856.288
Preferenciais	0
Total	1.856.288

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	26/04/2011	Dividendo	24/06/2011	Ordinária		0,39453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.304.510	1.184.796
1.01	Ativo Circulante	252.835	182.238
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	158.746	94.542
1.01.02	Aplicações Financeiras	29.342	23.574
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	29.342	23.574
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	29.342	23.574
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	64.747	64.122
1.01.08.03	Outros	64.747	64.122
1.01.08.03.01	Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	63.844	63.844
1.01.08.03.02	Outros créditos	903	278
1.02	Ativo Não Circulante	1.051.675	1.002.558
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	25.433	25.765
1.02.01.03	Contas a Receber	18	18
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	18	18
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	12.534	12.871
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	12.534	12.871
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	12.881	12.876
1.02.01.09.03	Impostos a Compensar	12.881	12.876
1.02.02	Investimentos	1.017.529	968.472
1.02.02.01	Participações Societárias	1.017.529	968.472
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	927.052	889.756
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	90.477	78.716
1.02.03	Imobilizado	6.110	5.900
1.02.04	Intangível	2.603	2.421

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.304.510	1.184.796
2.01	Passivo Circulante	102.185	85.831
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.843	2.741
2.01.02	Fornecedores	1.205	1.095
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.205	1.095
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	8
2.01.05	Outras Obrigações	95.936	80.141
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	37.572	22.222
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	37.572	22.222
2.01.05.02	Outros	58.364	57.919
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	57.887	57.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	477	32
2.01.06	Provisões	2.201	1.846
2.01.06.02	Outras Provisões	2.201	1.846
2.01.06.02.04	Provisão para perda em investimentos	2.201	1.846
2.02	Passivo Não Circulante	445	445
2.02.04	Provisões	445	445
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	445	445
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	445	445
2.03	Patrimônio Líquido	1.201.880	1.098.520
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	17.131	0
2.03.02.07	Ganho Líquido na Alienação de Ações em Tesouraria	17.131	0
2.03.04	Reservas de Lucros	379.370	374.450
2.03.04.01	Reserva Legal	26.459	26.459
2.03.04.02	Reserva Estatutária	358.672	358.672
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-5.761	-10.681
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	81.309	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	77.311	44.592
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.265	-6.219
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.166	-5.300
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.099	-919
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.154	-823
3.04.05.01	Provisão para Perdas em Investimentos	-355	-15
3.04.05.02	Despesas Tributárias	-274	-69
3.04.05.03	Outras Despesas	-525	-739
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	86.730	51.634
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	77.311	44.592
3.06	Resultado Financeiro	3.998	1.755
3.06.01	Receitas Financeiras	4.005	1.770
3.06.02	Despesas Financeiras	-7	-15
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.309	46.347
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	81.309	46.347
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	81.309	46.347
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,56000	0,32000

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 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	80.406	15.758
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.152	-5.190
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	81.309	46.347
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-883	0
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	377	83
6.01.01.04	Baixa de Investimentos	417	0
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-86.730	-51.634
6.01.01.06	Provisão para Perdas em Investimentos	358	14
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	85.558	20.948
6.01.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	85.540	26.401
6.01.02.02	Outros Ativos	-632	8
6.01.02.03	Fornecedores	110	-466
6.01.02.04	Outros Passivos	540	-4.995
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-53.940	-1.309
6.02.01	Aplicações Financeiras	-4.885	0
6.02.02	Aporte em Controladas	-48.285	-1.067
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-770	-242
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	37.738	4.149
6.03.01	Partes Relacionadas	15.687	4.149
6.03.02	Alienação de Ações em Tesouraria	22.051	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	64.204	18.598
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	94.542	84.617
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	158.746	103.215

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.131	4.920	0	0	22.051
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.131	4.920	0	0	22.051
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.309	0	81.309
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.309	0	81.309
5.07	Saldos Finais	724.070	17.131	379.370	81.309	0	1.201.880

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(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	724.070	0	188.603	0	0	912.673
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	0	188.603	0	0	912.673
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.347	0	46.347
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.347	0	46.347
5.07	Saldos Finais	724.070	0	188.603	46.347	0	959.020

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.340	-3.394
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.399	-2.609
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-355	-15
7.02.04	Outros	-586	-770
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.340	-3.394
7.04	Retenções	-377	-133
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-377	-133
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.717	-3.527
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	90.735	53.404
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	86.730	51.634
7.06.02	Receitas Financeiras	4.005	1.770
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	86.018	49.877
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	86.018	49.877
7.08.01	Pessoal	3.686	2.776
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.125	2.330
7.08.01.02	Benefícios	422	327
7.08.01.03	F.G.T.S.	139	119
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	888	616
7.08.02.01	Federais	674	578
7.08.02.03	Municipais	214	38
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	135	138
7.08.03.01	Juros	7	15
7.08.03.02	Aluguéis	128	123
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	81.309	46.347
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	81.309	46.347

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.457.404	1.381.471
1.01	Ativo Circulante	834.705	791.574
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	244.177	163.326
1.01.02	Aplicações Financeiras	40.380	29.180
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	40.380	29.180
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	40.380	29.180
1.01.03	Contas a Receber	250.951	295.479
1.01.03.01	Clientes	250.951	295.479
1.01.04	Estoques	232.613	236.748
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	66.584	66.841
1.01.08.03	Outros	66.584	66.841
1.01.08.03.01	Impostos a Compensar	801	908
1.01.08.03.02	Impostos antecipados	0	437
1.01.08.03.03	Outros Créditos	1.939	1.652
1.01.08.03.04	Certificado de Pontencial Adicional de Construção - CEPAC	63.844	63.844
1.02	Ativo Não Circulante	622.699	589.897
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	613.602	581.162
1.02.01.03	Contas a Receber	461.337	397.124
1.02.01.04	Estoques	132.278	163.536
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	2.292	2.398
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.292	2.398
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	17.695	18.104
1.02.01.09.03	Impostos Antecipados	0	212
1.02.01.09.04	Impostos a Compensar	12.881	12.876
1.02.01.09.05	Outros Créditos	4.814	5.016
1.02.02	Investimentos	0	3
1.02.02.01	Participações Societárias	0	3
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	0	3
1.02.03	Imobilizado	6.298	6.105
1.02.04	Intangível	2.799	2.627

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.457.404	1.381.471
2.01	Passivo Circulante	171.669	191.164
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.409	6.329
2.01.02	Fornecedores	13.547	11.621
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.547	11.621
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.274	5.675
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.274	5.675
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.097	24.688
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	12.097	24.688
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	12.097	24.688
2.01.05	Outras Obrigações	133.342	142.851
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.424	2.439
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.424	2.439
2.01.05.02	Outros	130.918	140.412
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	57.887	57.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	6.751	6.050
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	24.519	22.288
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	24.743	31.317
2.01.05.02.07	Impostos com Recolhimento Diferido	17.018	22.870
2.02	Passivo Não Circulante	65.235	73.665
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	21.097	32.687
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	21.097	32.687
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	21.097	32.687
2.02.02	Outras Obrigações	39.805	36.645
2.02.02.02	Outros	39.805	36.645
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	8.113	10.354
2.02.02.02.04	Impostos com Recolhimento Diferido	30.134	24.980
2.02.02.02.05	Aportes para Futuras Incorporações	18	18
2.02.02.02.06	Outros Débitos com Terceiros	1.540	1.293
2.02.04	Provisões	4.333	4.333
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.333	4.333
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4.333	4.333
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.220.500	1.116.642
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	17.131	0
2.03.04	Reservas de Lucros	379.370	374.450
2.03.04.01	Reserva Legal	26.459	26.459
2.03.04.02	Reserva Estatutária	358.672	358.672
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-5.761	-10.681
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	81.309	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	18.620	18.122

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	184.243	140.898
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-97.174	-79.172
3.03	Resultado Bruto	87.069	61.726
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.940	-16.025
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.921	-6.119
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.516	-8.954
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-10.283	-7.882
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.233	-1.072
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	9
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.503	-961
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.424	-961
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	-79	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.129	45.701
3.06	Resultado Financeiro	19.237	5.238
3.06.01	Receitas Financeiras	20.476	6.170
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.239	-932
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	87.366	50.939
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.763	-4.612
3.08.01	Corrente	-5.885	-3.309
3.08.02	Diferido	122	-1.303
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	81.603	46.327
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	81.603	46.327
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.309	46.347
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	294	-20
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,56000	0,32000

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 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	93.720	23.505
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	83.266	51.332
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	81.603	46.327
6.01.01.02	Ajuste a Valor Presente sobre Clientes	10.296	1.901
6.01.01.03	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-14.803	-1.638
6.01.01.04	Depreciações e Amortizações	404	130
6.01.01.05	Baixa de Investimentos	3	0
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes e Diferidos	5.763	4.612
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	10.454	-27.827
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-16.288	-37.734
6.01.02.02	Estoques	27.782	10.904
6.01.02.03	Outros ativos	770	7.692
6.01.02.04	Adiantamento de Clientes	2.231	-105
6.01.02.05	Fornecedores	1.926	214
6.01.02.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-4.782	-3.169
6.01.02.07	Juros Pagos	-1.138	-1.513
6.01.02.08	Outros Passivos	-47	-4.116
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-12.869	2.390
6.02.01	Aplicações Financeiras	-10.091	0
6.02.02	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-770	-259
6.02.03	Captação de Empréstimos e Financiamentos	3.610	19.675
6.02.04	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-27.858	-17.063
6.02.05	Efeito da Participação de Acionistas não Controladores nas Controladas	204	40
6.02.06	Alienação de Ações em Tesouraria	22.051	0
6.02.07	Partes Relacionadas	-15	-3
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	80.851	25.895
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.326	128.447
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	244.177	154.342

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.131	4.920	0	0	22.051	204	22.255
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	204	204
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.131	4.920	0	0	22.051	0	22.051
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.309	0	81.309	294	81.603
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.309	0	81.309	294	81.603
5.07	Saldos Finais	724.070	17.131	379.370	81.309	0	1.201.880	18.620	1.220.500

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(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	724.070	0	188.603	0	0	912.673	12.227	924.900
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	0	188.603	0	0	912.673	12.227	924.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	40	40
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	0	40	40
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.347	0	46.347	-20	46.327
5.07	Saldos Finais	724.070	0	188.603	46.347	0	959.020	12.247	971.267

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	190.297	145.988
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	190.297	145.979
7.01.02	Outras Receitas	0	9
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-103.925	-83.166
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-93.181	-73.020
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.551	-10.051
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-193	-95
7.03	Valor Adicionado Bruto	86.372	62.822
7.04	Retenções	-404	-130
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-404	-130
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	85.968	62.692
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.476	6.170
7.06.02	Receitas Financeiras	20.476	6.170
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	106.444	68.862
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	106.444	68.862
7.08.01	Pessoal	8.693	9.043
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.136	7.929
7.08.01.02	Benefícios	603	483
7.08.01.03	F.G.T.S.	954	631
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.781	12.437
7.08.02.01	Federais	13.469	11.571
7.08.02.03	Municipais	1.312	866
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.367	1.055
7.08.03.01	Juros	1.239	932
7.08.03.02	Aluguéis	128	123
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	81.603	46.327
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	81.309	46.347
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	294	-20



Construindo qualidade de vida

Divulgação de Resultados 1T11

EZTEC lança 40,5% do ponto médio do *Guidance* e Lucro Líquido alcança novo recorde de R\$81,3 milhões. Margem Bruta atinge 47,3% e Margem Líquida 44,1%

São Paulo, 10 de maio de 2011 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 32 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2011 (1T11). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- A **Receita Líquida** da EZTEC no 1T11 totalizou R\$184,2 milhões, crescimento de 30,8% em relação ao 1T10 e crescimento de 17,9% quando comparado a 4T10.
- O **Lucro Bruto** no 1T11 foi de R\$87,1 milhões, aumento de 41,1% em relação ao 1T10 e aumento de 14,3% no comparativo com o trimestre anterior, atingindo **Margem Bruta** de 47,3%, 7,3 p.p acima do *guidance* para o ano.
- O **EBITDA** no 1T11 obteve um aumento de 48,8% em relação ao 1T10, atingindo R\$68,2 milhões, com **Margem EBITDA** de 37,0%. Quando comparado a 4T10, representa um aumento de 29,6%, com margem 3,3 p.p. superior.

- O **Lucro Líquido** no 1T11 atingiu R\$81,3 milhões, um crescimento de 75,4% em relação ao 1T10, representando uma **Margem Líquida** de 44,1%, 11,2 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior, representando um **Lucro por Ação** de R\$0,554 e **ROE Anualizado** de 33,1%.

- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 1T11, período que se encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$284,6 milhões. Descontadas as dívidas, todas provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$251,4 milhões, além de R\$216,6 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**. Esses recebíveis, passíveis de securitização, são remunerados a IGPM+12% a.a..

- No 1T11 foram **lançados** 5 empreendimentos: os comerciais *NeoCorporate Offices* e *Trend Paulista Offices*, em São Paulo, os residenciais de médio-padrão *Quality House Sacomã*, em São Paulo e *Royale Tresor*, na Região Metropolitana de São Paulo e o residencial de médio-alto padrão *Up Home Jd. Prudência*, em São Paulo. Com isso os lançamentos no trimestre totalizaram um VGV próprio de R\$445,6 milhões, crescimento de 126% em relação ao 1T10 e de 75,3% em relação ao 4T10. Dessa forma, o volume lançado no trimestre representa 40,5% do ponto médio do *Guidance* previsto para o ano de 2011.

- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$375,3 milhões no 1T11, crescimento de 116% em relação ao 1T10 e crescimento de 86% em relação ao 4T10. A EZTEC sempre divulga seus resultados de vendas líquidos de corretagem e distratos.

- Em 31 de março de 2011, o **Estoque de Terrenos** totalizou R\$3,6 bilhões em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em 8,7% do VGV.

Destaque	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	184.243	140.898	30,8%	184.243	156.243	17,9%
Lucro Bruto (R\$ '000)	87.069	61.726	41,1%	87.069	76.201	14,3%
<i>Margem Bruta</i>	47,3%	43,8%	3,4 p.p.	47,3%	48,8%	-15 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	81.309	46.347	75,4%	81.309	62.777	29,5%
<i>Margem Líquida</i>	44,1%	32,9%	11,2 p.p.	44,1%	40,2%	4,0 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,554	0,323	71,3%	0,554	0,438	26,5%
EBITDA (R\$ '000)	68.239	45.851	48,8%	68.239	52.640	29,6%
<i>Margem EBITDA</i>	37,0%	32,5%	4,5 p.p.	37,0%	33,7%	3,3 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	5	3	66,7%	5	3	66,7%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	82,7	58,4	41,8%	82,7	97,8	-15,4%
Unidades Lançadas	1.161	608	91,0%	1.161	710	63,5%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	614.150	225.800	172,0%	614.150	460.416	33,4%
Participação EZTEC (%)	73%	87%	-14,7 p.p.	73%	55%	17,4 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	445.580	197.000	126,2%	445.580	254.136	75,3%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	375.330	174.053	115,6%	375.330	202.237	85,6%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

EZTEC S.A.
ON (Bovespa: EZTC3)
R\$16,92/ação em
09.Maio.2011
Free Float: 29,5%

A. Emílio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores

Felipe Meira Dias
Gerente de Relações com
Investidores

Pedro Henrique R. Nocetti
Analista de Relações com
Investidores

Contatos RI:
Fone: (55 11) 5056-8328
e-mail: ri@eztec.com.br
site: www.eztec.com.br/ri

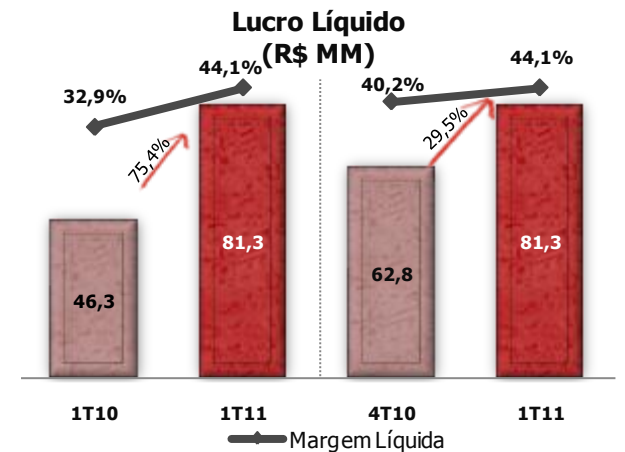
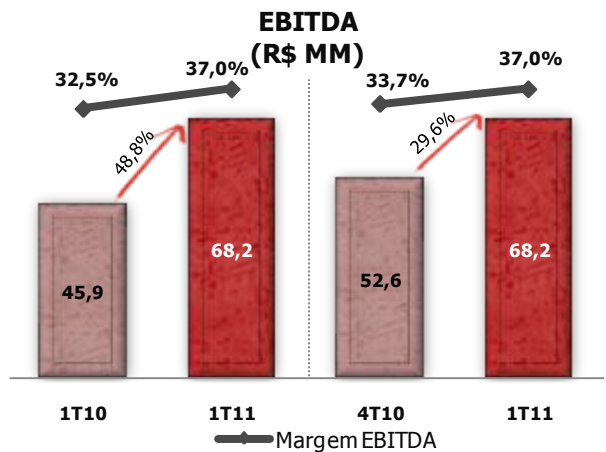
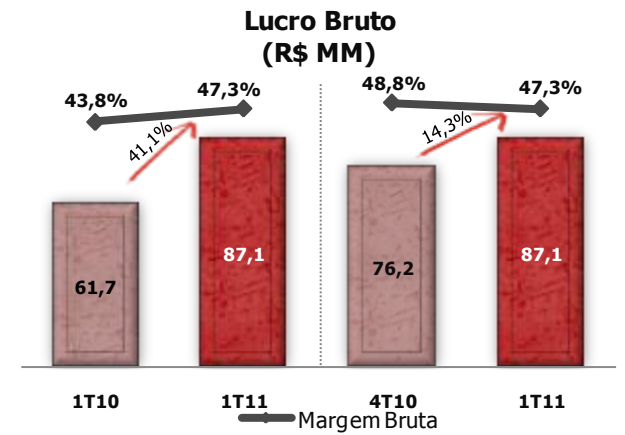
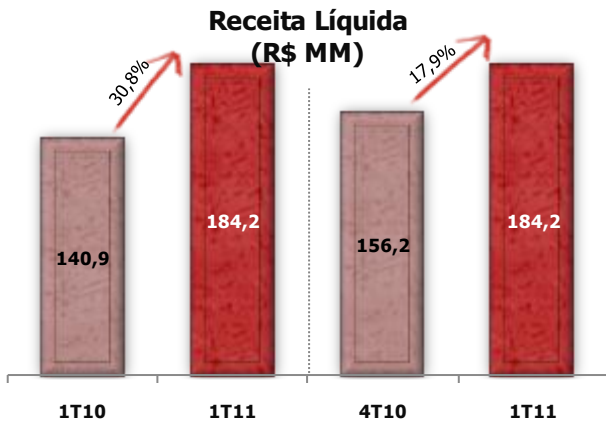
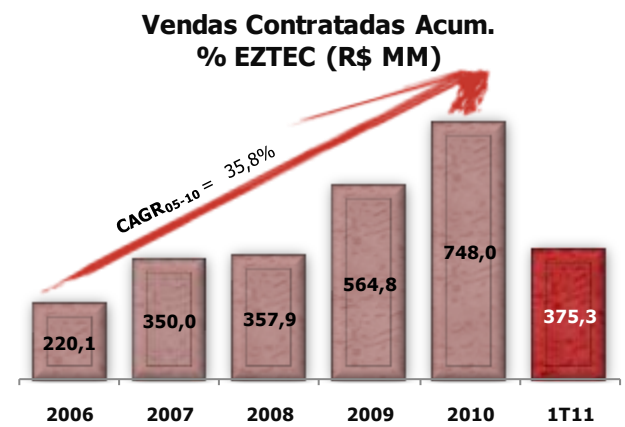
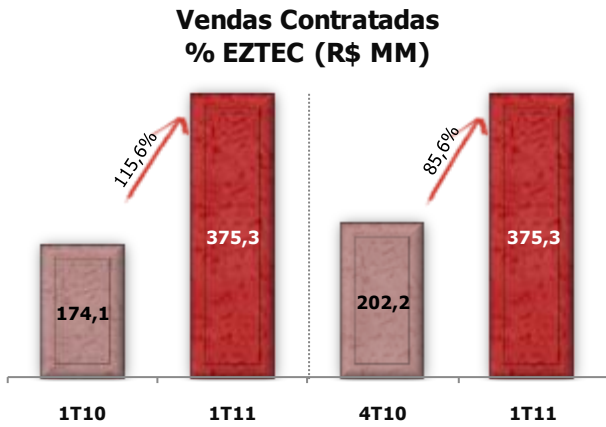
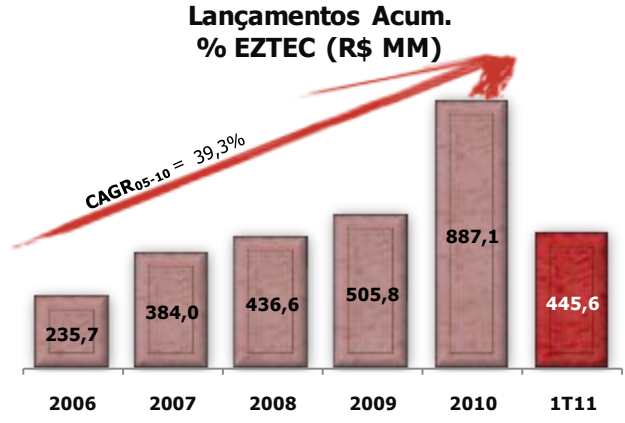
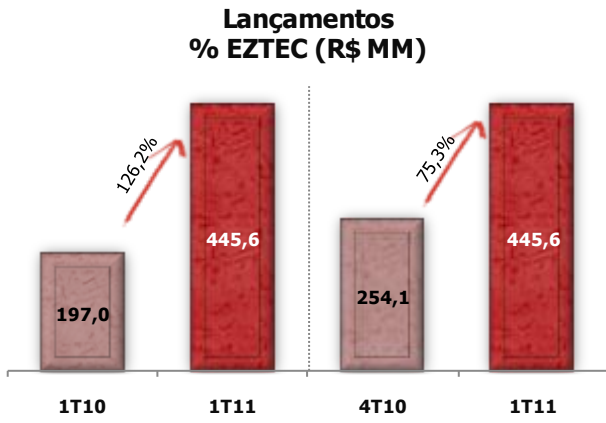
Teleconferências

Português
11.mai.2011
9h30 (horário de Brasília)
Número: (55 11) 3127-4971
Código: EZTEC

Inglês
11.mai.2011
11h00 (horário de Brasília)
Número: (1 412) 317-6776
Código: EZTEC

Para maiores informações vide
página 20 deste documento.

Relatório de Administração - Comentários e Análise do Desempenho
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO	2
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....	4
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO.....	6
Receita Líquida	6
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	7
Lucro Bruto	7
Despesas Comerciais e Administrativas.....	8
Outras Receitas e Despesas Operacionais	9
EBITDA	10
Resultado Financeiro Líquido	10
Imposto de Renda e Contribuição Social	10
Lucro Líquido	11
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas.....	11
Contas a Receber.....	12
Caixa Líquido e Endividamento	12
INDICADORES OPERACIONAIS	13
Operações	13
Estoque de Terrenos (Land bank)	14
Lançamentos	15
Vendas.....	15
Unidades em Estoque.....	16
MERCADO DE CAPITAIS	18
Composição Acionária	18
Cobertura de Analistas	18
Ativo Líquido.....	19
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	20
GLOSSÁRIO.....	21

Retorno da Administração/Estratégia

A administração da EZTEC anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2011, período em que a Companhia registrou novos recordes operacionais e financeiros, fortalecendo sua estratégia de crescimento com rentabilidade.

A Companhia registrou recorde de lançamentos em um único trimestre, totalizando um VGV próprio de **R\$445,6 milhões**, crescimento de 126% em relação ao 1T10. Foram 2 empreendimentos comerciais e 3 residenciais, que representam **40,5%** do ponto médio do *Guidance* divulgado, de lançamentos na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão em VGV próprio para 2011.

As vendas contratadas no trimestre também registraram um recorde, **R\$375,3 milhões**, crescimento de 116% em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas de unidades lançadas em anos anteriores representaram R\$97,8 milhões e o estoque de unidades encerrou o trimestre com R\$492,3 milhões, um dos mais baixos do setor. A velocidade de Vendas sobre Oferta, na faixa de 40%, é uma demonstração clara de que a pontualidade na entrega de obras, além da qualidade reconhecida, impulsionam a demanda por imóveis da EZTEC na Cidade de São Paulo e Região Metropolitana.

Ao final do primeiro trimestre de 2011, o estoque de terrenos (*landbank*) que garante os lançamentos do ano, além de aquisições no período, totalizou o potencial de R\$3,6 bilhões em VGV próprio, com custo de aquisição de 8,7%, já considerando despesas com o aumento de potencial construtivo.

O crescimento operacional da EZTEC dos últimos trimestres começa a refletir nos resultados da Companhia em 2011, função do maior volume lançamentos, vendas e de obras em execução. Este novo patamar de operações já permitiu um novo recorde no reconhecimento de receita, R\$184,2 milhões, crescimento de 30,8% em relação ao 1T10, resultando também em lucro bruto recorde de R\$87,1 milhões, aumento de 41,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A Companhia encerrou o 1T11 com margem bruta de **47,3%**, sendo que a manutenção deste patamar de margens a médio prazo pode ser observada a partir da margem a apropriar (REF), que encerrou o 1T11 em **52,0%**. Não obstante, em Fato Relevante de 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC renovou suas projeções de patamares mínimos de 40% de margem bruta e 30% de margem líquida para 2011.

Um maior volume de receitas também possibilita uma maior diluição das despesas comerciais e administrativas, elevando a margem EBITDA para 37,0%, 4,5 p.p. superior ao 1T10. A este resultado, adiciona-se a posição de caixa líquido e o financiamento ao cliente final, obtendo-se um resultado financeiro positivo que auxiliou a margem líquida alcançar 44,1%, 11,2 p.p. superior ao mesmo período. Com isso, a EZTEC encerra o 1T11 com um **lucro líquido recorde de R\$81,3 milhões**, crescimento de 75,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado garante a Companhia entre os maiores Retornos sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity* – *ROE*) do setor, com **33,1%** anualizado no 1T11.

Em 4 de abril de 2011, a Companhia concluiu seu programa de alienação de ações em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em 27 de janeiro de 2011. Ao todo foram alienadas 3.441.588 ações, a um preço médio de R\$14,31, gerando um ganho de R\$38,3 milhões, valor esse que será reconhecido direto em patrimônio, não transitando pelos resultados da Companhia. Desta forma, a EZTEC passa a ter um *free-float* de 29,5%, o que corresponde a 43.263.699 ações. Além do ganho de disponibilidades para a Companhia, a operação teve como foco o aumento da liquidez das ações, a qual saltou de R\$2,0 milhões/dia em 2010 para R\$4,2 milhões/dia em 2011.

A EZTEC trabalha com uma sólida posição financeira, demonstrada nos R\$284,6 milhões de disponibilidade de caixa e aplicações financeiras, que, descontados o endividamento de R\$33,2 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um caixa líquido de R\$251,4 milhões, reflexo também da entrega de empreendimentos com clientes que optaram pelo financiamento através do repasse a instituições financeiras. Somado a isso, a Companhia possui R\$216,6 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização. É importante observar que o crescimento das operações da Companhia é financiado pela geração própria de caixa, sem a necessidade de dívida corporativa ou de diluição de seus acionistas com novas captações no mercado.

Como eventos subseqüentes, em Assembléia Geral Ordinária (AGO) realizada em 26 de Abril de 2011, foi aprovado [i] o limite de remuneração global da administração em R\$7,0 milhões para 2011, mesmo valor aprovado para 2010, exercício no qual o valor efetivamente realizado foi de R\$5,5 milhões; [ii] o pagamento do montante de R\$57,8 milhões a título de dividendos relativos ao exercício de 2010, representando uma distribuição de R\$0,3945

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho pago integralmente em 31 de maio de 2011; e [iii] a reeleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

Com isso, o Conselho de Administração da EZTEC fica composto da seguinte forma: [1] o Sr. Ernesto Zarzur, Presidente do Conselho de Administração; [2] o Sr. Samir Zakkhour El Tayar, Vice-Presidente do Conselho de Administração; [3] o Sr. Nelson de Sampaio Bastos, Membro Independente do Conselho de Administração; [4] o Sr. Mario Guy de Faria Mariz, Membro Independente do Conselho de Administração; [5] o Sr. Massimo Bauducco, Membro Independente do Conselho de Administração; [6] o Sr. Gustavo Diniz Junqueira, Membro Efetivo do Conselho de Administração.

Em reunião de conselho de administração, realizada no dia 29 de abril de 2011 foram aprovadas alterações na diretoria executiva da EZTEC: [1] o Sr. Silvio Ernesto Zarzur assumiu a Presidência Executiva, acumulando funções ora realizadas da Diretoria de Incorporação; [2] o Sr. Flavio Ernesto Zarzur assumiu a Vice-Presidência Executiva mantendo a liderança sobre as áreas financeira, técnica, de planejamento e de recursos humanos; [3] o Sr. Silvio Hidemi Iamamura, que trabalha na EZTEC desde 2007, assumiu a Diretoria de Operações Imobiliárias cujo principal objetivo é o suporte técnico às Diretorias de Incorporação e de Novos Negócios. Foram re-eleitos os seguintes diretores: [4] o Sr. Marcelo Ernesto Zarzur para a Diretoria Técnica; [5] o Sr. Marcos Ernesto Zarzur para a Diretoria Comercial; [6] o Sr. Mauro Alberto para a Diretoria Administrativa; [7] o Sr. João Paulo Flaifel para a Diretoria de Novos Negócios; [8] o Sr. Carlos Eduardo Monteiro para a Diretoria de Planejamento e; [8] o Sr. Antônio Emílio Clemente Fugazza para a Diretoria Financeira e de Relacionamento com Investidores. Todos os diretores executivos e conselheiros de administração da Companhia são eleitos para mandatos de 2 anos.

Assim, a EZTEC agradece a confiança demonstrada em seu modelo de negócio e afirma que possui estrutura operacional e financeira para garantir crescimento com rentabilidade.

Cordialmente.

Administração EZTEC.

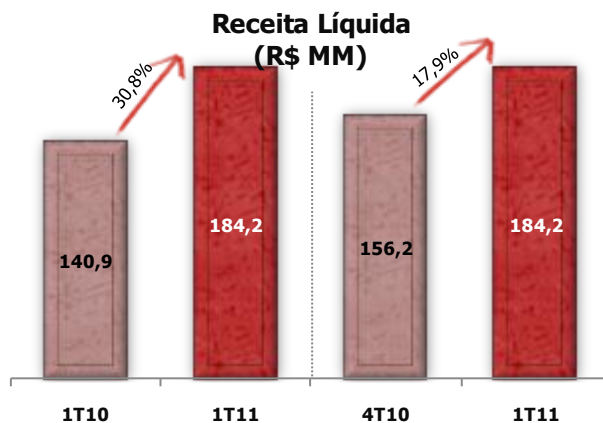
Resumo da Provisão/Comentário do Desempenho

Destques Financeiros		1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	202.254	150.655	34,2%	202.254	169.150	19,6%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág.06</i>	184.243	140.898	30,8%	184.243	156.243	17,9%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág.7</i>	-97.174	-79.172	22,7%	-97.174	-80.042	21,4%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág.7</i>	87.069	61.726	41,1%	87.069	76.201	14,3%
Margem Bruta (%)		47,3%	43,8%	3,4 p.p.	47,3%	48,8%	-1,5 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág.8</i>	-5.921	-6.119	-3,2%	-5.921	-10.210	-42,0%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág.9</i>	-11.516	-8.954	28,6%	-11.516	-12.486	-7,8%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág.9</i>	-1.503	-952	57,9%	-1.503	-886	69,6%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág.10</i>	68.239	45.851	48,8%	68.239	52.640	29,6%
Margem EBITDA (%)		37,0%	32,5%	4,5 p.p.	37,0%	33,7%	3,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág.10</i>	19.237	5.238	267,3%	19.237	16.827	14,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág.10</i>	-5.763	-4.612	25,0%	-5.763	-6.302	-8,6%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág.11</i>	81.309	46.347	75,4%	81.309	62.777	29,5%
Margem Líquida (%)		44,1%	32,9%	11,2 p.p.	44,1%	40,2%	4,0 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,554	0,323	71,3%	0,554	0,438	26,5%

(1) Foram consideradas 143.282.532 ações no 1T10 e 4T10, deduzindo 3.441.588 ações mantidas em tesouraria pela Companhia nos períodos.

Receita Líquida

A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento previsto na OCPC 04 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12. Desta forma, o crescimento operacional da EZTEC dos últimos anos irá se refletir com mais força nos resultados da Companhia em 2011, reflexo do maior volume de obras em execução. No momento, a Companhia possui 24 obras em execução, número que deve superar 30 até o fim do exercício.

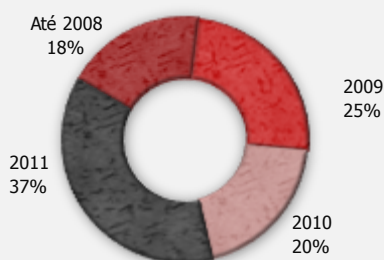


A receita líquida da EZTEC no 1T11 totalizou R\$184,2 milhões, crescimento de 30,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Na comparação com o 4T10, verificou-se crescimento de 17,9%, resultado também do reconhecimento dos empreendimentos *Grand Village Vila Formosa* e *Art'E*, que estavam em cláusula suspensiva no trimestre anterior.

Cabe ressaltar que o maior volume de lançamentos, no 1T11, alongou a carteira de recebíveis da Companhia e impactou em um maior Ajuste a Valor Presente no período, reduzindo, neste momento, o resultado do trimestre em R\$9,8 milhões, volume esse 494% superior que a média trimestral apresentada em 2010. O Ajuste a Valor Presente é uma provisão de receita gerada pela forma de amortização de parcelas pelos clientes. O ciclo de produção longo, o valor dos imóveis e a ausência de grandes reservas financeiras pelo cliente, faz com que as aquisições imobiliárias ocorram de forma parcelada, pagando-se, em geral, uma fração do valor do imóvel ao longo da construção e financiando, através de bancos ou incorporadoras, o restante. Dessa forma, o Comitê de Prática Contábeis (CPC) entende que as incorporadoras embutem encargos de financiamento nas parcelas, que, teoricamente, seriam removidos caso o cliente decida por quitar a unidade de forma antecipada. Esse ajuste é aplicado sobre a diferença entre a receita contabilizada no empreendimento subtraída do valor efetivamente recebido. Conforme a evolução das obras de unidades vendidas dos empreendimentos lançados, as receitas provisionadas são devolvidas ao resultado. Para empreendimentos já entregues o AVP é zero.

Dados Gerenciais – 1T11

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão



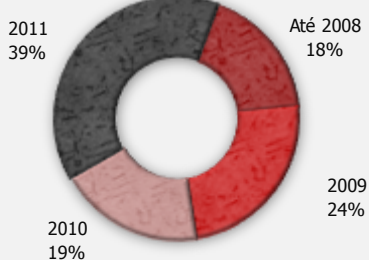
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto, basicamente, pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$97,2 milhões no 1T11, contra R\$79,2 milhões no 1T10 e R\$80,0 milhões no 4T10. É importante ressaltar que na Região Metropolitana de São Paulo, foco operacional da EZTEC, a variação dos custos de obra da Companhia tem sido refletida pelo INCC. Os orçamentos são ajustados trimestralmente para considerar a real variação dos custos, sendo que eventuais elevações no orçamento são repassadas imediatamente e economias são consideradas somente ao término da obra. Segue abaixo abertura dos custos por natureza:

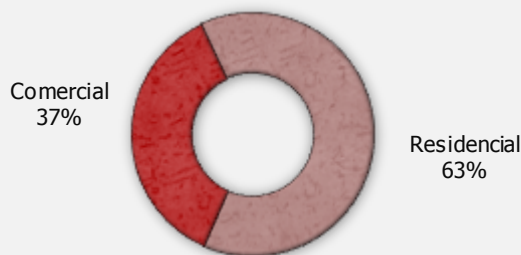
Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(95.424)	(77.125)	23,7%	(95.424)	(77.400)	23,3%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.075)	(2.047)	-47,5%	(1.075)	(1.812)	-40,7%
Manutenção / Garantia	(675)	0	n.a.	(675)	(830)	-18,7%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(97.174)	(79.172)	22,7%	(97.174)	(80.042)	21,4%

Dados Gerenciais – 1T11

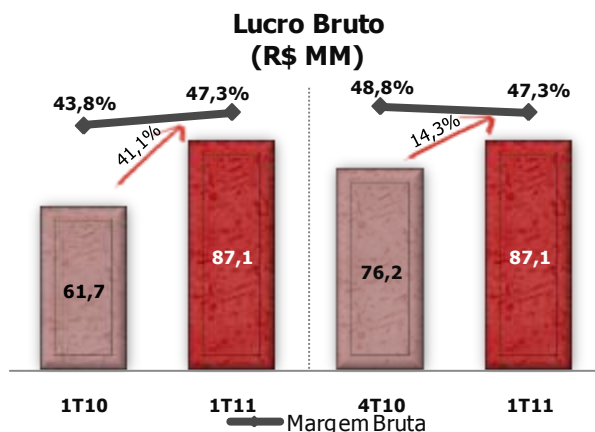
Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Custo Imóveis Vendidos por Padrão



Lucro Bruto



Relatório da Administração/Comentários do Desempenho quando comparado ao mesmo período de 2010, com margem bruta de 47,3%, 3,4 p.p. superior ao 1T10. Em relação ao trimestre anterior, o lucro bruto apresentou aumento de 14,3%. A margem bruta apresentada no 1T11 está de acordo com o que vem sendo apresentado pela Companhia nos últimos períodos, resultado de [i] rígido controle dos custos e prazos das obras; [ii] elevação dos preços dos imóveis na Região Metropolitana de São Paulo, verificada ao longo dos últimos 12 meses e; [iii] proteção das receitas de unidades vendidas pelo INCC.

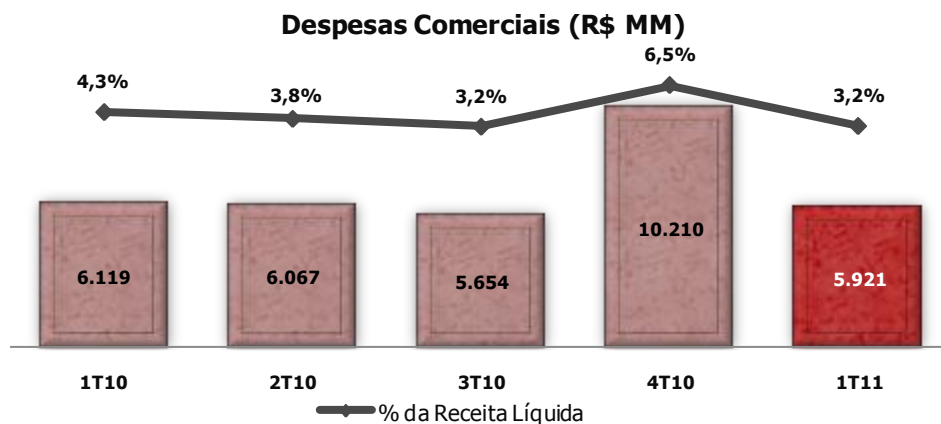
Conforme divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2011, mantendo o patamar mínimo de margem bruta em 40%.

Despesas Comerciais e Administrativas

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das despesas comerciais e administrativas em relação à receita líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Despesas Comerciais	(5.921)	(6.119)	-3,2%	(5.921)	(10.210)	-42,0%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>3,2%</i>	<i>4,3%</i>	<i>-1,1 p.p.</i>	<i>3,2%</i>	<i>6,5%</i>	<i>-3,3 p.p.</i>
Despesas Gerais e Administrativas	(11.516)	(8.954)	28,6%	(11.516)	(12.486)	-7,8%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>6,3%</i>	<i>6,4%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>6,3%</i>	<i>8,0%</i>	<i>-1,7 p.p.</i>
Despesas Administrativas	(10.283)	(7.882)	30,5%	(10.283)	(10.546)	-2,5%
Honorários da Administração	(1.233)	(1.072)	15,0%	(1.233)	(1.940)	-36,4%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(17.437)	(15.073)	15,7%	(17.437)	(22.696)	-23,2%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>9,5%</i>	<i>10,7%</i>	<i>-1,2 p.p.</i>	<i>9,5%</i>	<i>14,5%</i>	<i>-5,1 p.p.</i>

As **despesas comerciais** representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos. A receita bruta já é reconhecida líquida de despesas de corretagem. **A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado no momento em que ocorrem.**

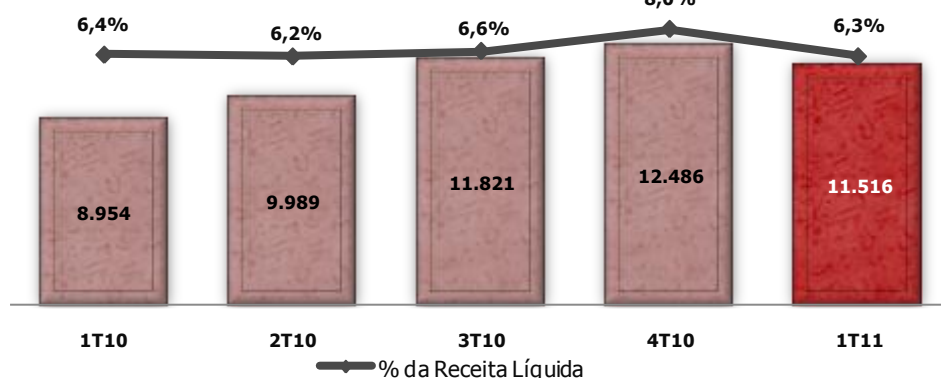


Ao longo do 1T11 a despesa comercial totalizou R\$5,9 milhões, redução de 42,0% em relação ao trimestre anterior. A relação despesa comercial/receita líquida representou 3,2% no período, diminuição de 3,3 p.p. em relação ao 4T10, resultado de [i] uma maior receita líquida reconhecida no período e [ii] da construção antecipada de parte dos estandes de vendas dos empreendimentos lançados no 1T11 durante o 4T10. Caso seja feita a relação de despesas comerciais/ vendas contratadas, o índice no 1T11 representaria 1,6%, um dos menos índices do setor.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(4.717)	(3.404)	38,6%	(4.717)	(5.990)	-21,3%
Despesas com "Stand"	(1.204)	(2.715)	-55,7%	(1.204)	(4.220)	-71,5%
Total Despesas Comerciais	(5.921)	(6.119)	-3,2%	(5.921)	(10.210)	-42,0%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Despesas Administrativas (R\$ MM)



As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$11,5 milhões no primeiro trimestre de 2011, redução de 7,8% em relação ao 4T10. Considerando o índice das despesas administrativas em relação à receita líquida, de 6,3% no 1T11, a redução de 1,7 p.p. em relação ao 4T10 é resultado do maior volume de receita reconhecida no período.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 1T11, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 21,3% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 78,7%.

Como eventos subseqüentes, em Assembléia Geral Ordinária (AGO) realizada em 26 de Abril de 2011, foi aprovado o limite de remuneração global da administração em R\$7,0 milhões para 2011, mesmo valor aprovado para 2010, exercício no qual o valor efetivamente realizado foi de R\$5,5 milhões.

Devemos ressaltar que a remuneração da administração deve ser um critério para análise de nível de governança corporativa onde, se considerarmos dados divulgados pelas Companhias do Setor Imobiliário em 2010, a média de remuneração da administração por lucro líquido auferido foi de 4,1%, enquanto na EZTEC encontramos 1,5%, demonstrando o comprometimento desta administração com os resultados para seus acionistas.

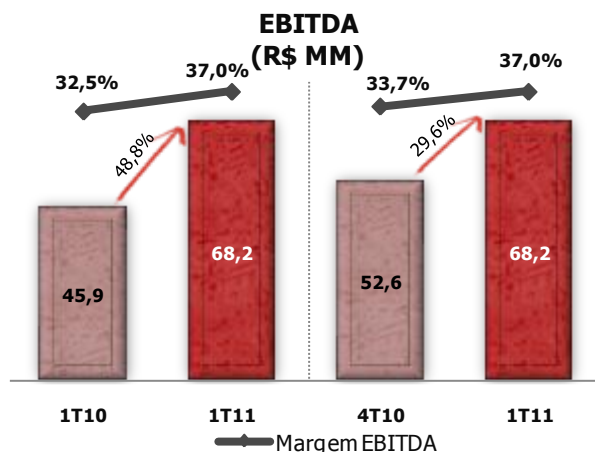
Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(5.377)	(4.135)	30,0%	(5.377)	(5.012)	7,3%
Despesas com Benefícios e Empregados	(602)	(480)	25,4%	(602)	(1.245)	-51,6%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(404)	(159)	154,1%	(404)	(394)	2,5%
Despesas com Serviços Prestados	(3.112)	(2.657)	17,1%	(3.112)	(3.473)	-10,4%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(453)	(165)	174,5%	(453)	(552)	-17,9%
Despesas com Conservação de imóveis	(107)	(137)	-21,9%	(107)	(69)	55,1%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(437)	(193)	126,4%	(437)	(360)	21,4%
Demais Despesas	(1.024)	(1.028)	-0,4%	(1.024)	(1.381)	-25,9%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(11.516)	(8.954)	28,6%	(11.516)	(12.486)	-7,8%

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A conta "Outras Despesas e Receitas Operacionais" em relação à receita líquida é apresentada na tabela abaixo:

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.503)	(952)	57,9%	(1.503)	(886)	69,6%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,7%</i>	<i>0,1 p.p.</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,2 p.p.</i>
Despesas Tributárias	(1.424)	(961)	48,2%	(1.424)	(893)	59,5%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(79)	9	-977,8%	(79)	7	-1228,6%

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes à terrenos e às operações da Companhia.

Resultado da Administração/Comentário do Desempenho

No 1T11 o EBITDA totalizou R\$68,2 milhões, aumento de 48,8% em relação ao 1T10, com margem EBITDA de 37,0%, 4,5 p.p. superior ao mesmo período, resultado do [i] crescimento da receita líquida que dissolveu as despesas do período, e [ii] do crescimento da margem bruta. Em comparação com o trimestre anterior, o lucro EBITDA teve um aumento de 29,6%. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Lucro Líquido	81.309	46.347	75,4%	81.309	62.777	29,5%
IR/CSLL	5.763	4.612	25,0%	5.763	6.302	-8,6%
Resultado Financeiro Líquido	(19.237)	(5.238)	267,3%	(19.237)	(16.827)	14,3%
Depreciação	404	130	210,8%	404	388	4,1%
EBITDA ⁽¹⁾	68.239	45.851	48,8%	68.239	52.640	29,6%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>37,0%</i>	<i>32,5%</i>	<i>4,5 p.p.</i>	<i>37,0%</i>	<i>33,7%</i>	<i>3,3 p.p.</i>

(1) O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido, das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados. O EBITDA não tem significado padronizado e a definição de EBITDA da EZTEC pode não ser comparável à utilizada por outras companhias.

Resultado Financeiro Líquido

No 1T11 o resultado financeiro líquido totalizou R\$19,2 milhões, sendo R\$13,7 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$5,2 milhões e para o trimestre anterior foi de R\$16,8 milhões. Este crescimento ocorreu em virtude [i] do maior volume de empreendimentos entregues, o que aumenta a carteira de recebíveis performados e gera maior receita financeira e [ii] rentabilidade das aplicações financeiras do Caixa Disponível da Companhia, que cresceu 47,8% em relação ao trimestre anterior.

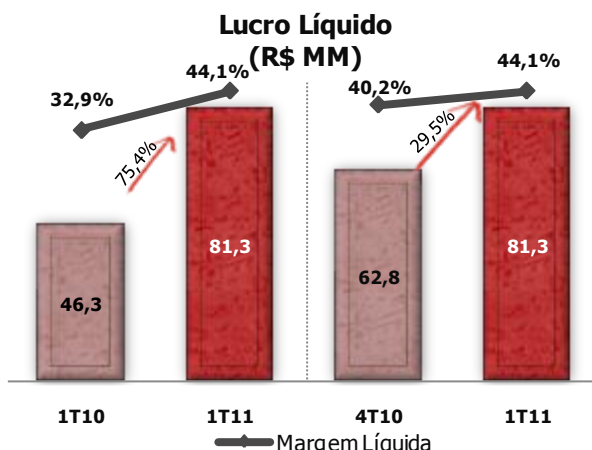
Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	5.025	2.229	125,4%	5.025	3.351	50,0%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	13.693	3.639	276,3%	13.693	12.770	7,2%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.758	302	482,1%	1.758	1.571	11,9%
Total Receitas Financeiras	20.476	6.170	231,9%	20.476	17.692	15,7%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(40)	0	n.a.	(40)	(43)	-7,0%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(1.085)	(269)	303,3%	(1.085)	(670)	61,9%
Outras	(114)	(663)	-82,8%	(114)	(152)	-25,0%
Total Despesas Financeiras	(1.239)	(932)	32,9%	(1.239)	(865)	43,2%
Resultado Financeiro Líquido	19.237	5.238	267,3%	19.237	16.827	14,3%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$5,8 milhões no 1T11 contra R\$4,6 milhões no 1T10 e R\$6,3 milhões no 4T10. A EZTEC utiliza do patrimônio de afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota de 6,0% sobre a receita, o mecanismo segrega, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, refletindo em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho
 O lucro líquido da Administração, considerando o impacto de bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Lucro Líquido



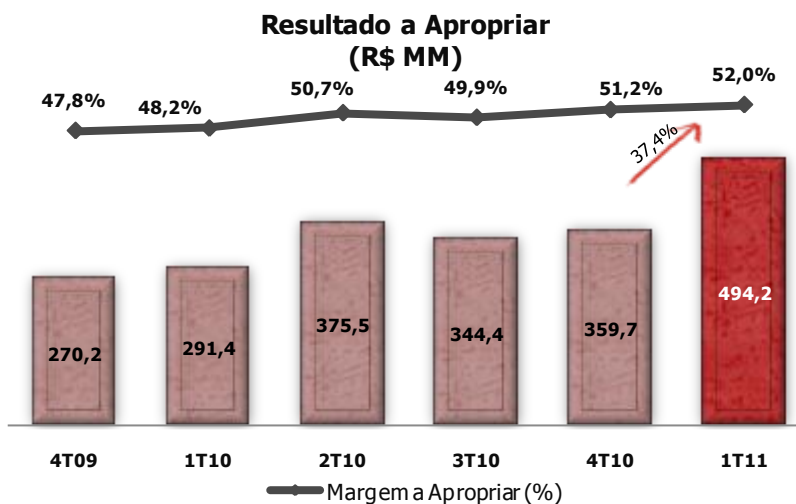
O lucro líquido no 1T11 totalizou R\$81,3 milhões, crescimento de 75,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em uma margem líquida de 44,1%, 11,2 p.p. superior a do 1T10. Este expressivo crescimento da margem é resultado do [i] aumento da margem bruta, [ii] do crescimento do resultado financeiro, fruto do aumento de caixa e de recebíveis performados devido à entrega de empreendimentos e [iii] da diluição das despesas comerciais e administrativas com a maior base de receita. O lucro por ação da Companhia no 1T11 foi de R\$0,554, crescimento de 71,3% em relação ao apurado no 1T10. O índice ROE (*Return on Equity*) anual atingiu 33,1%, um dos mais elevados do setor.

Conforme divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2011, mantendo uma margem líquida mínima de 30%.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os resultados a apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$494,2 milhões no 1T11 em comparação a R\$359,7 milhões reportados no 4T10. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas	1T11	4T10	Var. %
Receitas a Apropriar - final do período	810.911	603.652	34,3%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	39.295	29.503	33,2%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	99.663	69.580	43,2%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(455.638)	(342.986)	32,8%
Resultado a Apropriar	494.231	359.749	37,4%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>52,0%</i>	<i>51,2%</i>	<i>0,8 p.p.</i>



Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

Os créditos a receber de clientes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo que o valor do saldo devedor dos contratos é atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas e a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída considerando os riscos envolvidos e avaliação criteriosa da Administração.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	1T11	4T10	Var.%
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	712.288	692.603	2,8%
Circulante	250.951	295.479	-15,1%
Não-Circulante	461.337	397.124	16,2%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	801.901	603.652	32,8%
Circulante	123.779	150.030	-17,5%
Não-Circulante	678.122	453.622	49,5%
Total Contas a Receber	1.514.189	1.293.131	17,1%

Em 31 de março de 2011 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.492,1 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 2,1% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 1T11, aproximadamente 81% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasso") de seu saldo devedor.

O total de recebíveis performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$216,6 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

A seguir é demonstrado o cálculo da nossa conta de recebíveis:

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	1T11	4T10	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	714.683	694.998	2,8%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	216.638	268.016	-19,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	498.045	426.982	16,6%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	801.901	603.652	32,8%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(24.519)	(22.288)	10,0%
Total Recebíveis	1.492.065	1.276.362	16,9%

(1) A Companhia financia até 80% do preço da unidade para seus clientes quando o empreendimento é entregue. O contas a receber de unidades concluídas é atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano e contabilizadas no resultado do período na rubrica "Receitas Financeiras".

(2) Representado pelos valores a receber das vendas em função da evolução financeira da obra (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "Receita de Venda de Imóveis", até a entrega das chaves.

(3) Representado pelos valores a receber das vendas ainda não reconhecidas no balanço em virtude do critério de reconhecimento de receita pela evolução financeira (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves.

(4) 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 ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 1T11 totalizou R\$251,4 milhões, um crescimento de 86,0% comparado aos R\$135,1 milhões no 4T10, resultado do repasse por parte dos clientes de unidades entregues que optaram pelo financiamento bancário. O saldo de disponibilidades no 1T11 totalizou R\$284,6 milhões, um crescimento de 47,8% comparado aos R\$192,5 milhões no 4T10. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 101,1% do CDI em 1T11.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,3%+TR ao ano até 12,5%+TR ao ano.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T11	4T10	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	12.097	24.688	-51,0%
Endividamento de Longo Prazo	21.097	32.687	-35,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(244.177)	(163.326)	49,5%
Aplicações Financeiras	(40.380)	(29.180)	38,4%
Dívida (Caixa) Líquido	(251.363)	(135.131)	86,0%

Relatório de Administração - Comentários do Desempenho

Desempenho Operacional	1T11	1T10	Var.%	1T11	4T10	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	5	3	66,7%	5	3	66,7%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	614.150	225.800	172,0%	614.150	460.416	33,4%
Área Útil Lançada (mil m ²)	82,7	58,4	41,8%	82,7	97,8	-15,4%
Unidades Lançadas (unidades)	1.161	608	91,0%	1.161	710	63,5%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	529,0	371,4	42,4%	529,0	648,5	-18,4%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	7.422	3.869	91,8%	7.422	4.708	57,6%
Participação EZTEC (%)	73%	87%	-14,7 p.p.	73%	55%	17,4 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	445.580	197.000	126,2%	445.580	254.136	75,3%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	375.330	174.053	115,6%	375.330	202.237	85,6%
Vendas Contratadas (unidades)	1.024	678	51,0%	1.024	368	178,3%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

Operações

A EZTEC adota um modelo de negócio totalmente integrado, sendo dividida em 3 unidades de negócios: **Incorporação**, que prospecta e desenvolve empreendimentos que atendam aos critérios de rentabilidade da Companhia; **Engenharia e Construção**, que garante a qualidade na execução dos empreendimentos, a entrega no prazo e o controle dos custos; e **Imobiliária**, cuja equipe de corretores é responsável pela manutenção das fortes velocidades de venda dos empreendimentos da Companhia. A EZTEC também disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento direto em prazos de até 120 meses, com índice de correção a IGPM+12% ao ano após chaves.

A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos e excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento, que cria os produtos EZTEC, atendendo a necessidade de seus clientes, trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação de forma a antecipar tendências, aproveitar ao máximo a área disponível, com responsabilidade social e ambiental, de forma a gerar valor e permitir uma melhor precificação dos produtos. A equipe própria de desenvolvimento de produtos ainda permite economia, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.



Splendor Square

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 99 colaboradores, além de 1.662 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, que permitem a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, o que não só auxilia na manutenção dos prazos, como reduz os efeitos da inflação nos custos de construção.

Com exceção dos empreendimentos lançados no 4T10 e 1T11, a EZTEC já iniciou a construção de todos os demais projetos. Dessa forma a Companhia possui 24 obras em andamento, sendo 15 obras próprias e 9 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 3.901 unidades em construção.

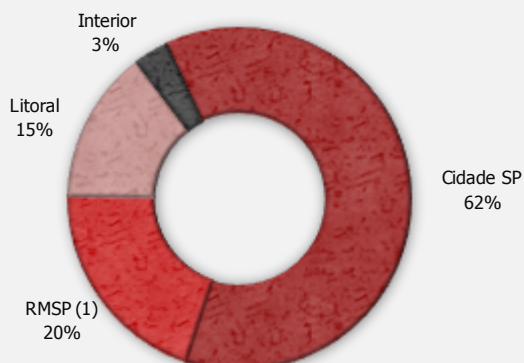
Neste primeiro trimestre de 2011, a EZTEC entregou o residencial de médio padrão *Splendor Square*. Lançado em junho de 2008, o empreendimento possuía um VGV de R\$59,5 milhões quando lançado e ao final do 1T11 apresentava 78% de suas unidades vendidas.

Relatório de Administração / Comentário do Desempenho

Em 31 de março de 2011, o **estoque de terrenos** totalizou R\$3,6 bilhões em VGV próprio. A Companhia mantém como foco o desenvolvimento de empreendimentos comerciais e residenciais de médio e médio-alto padrão na Cidade de São Paulo e Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site www.eztec.com.br/ri, na seção "Mapa de Empreendimentos".

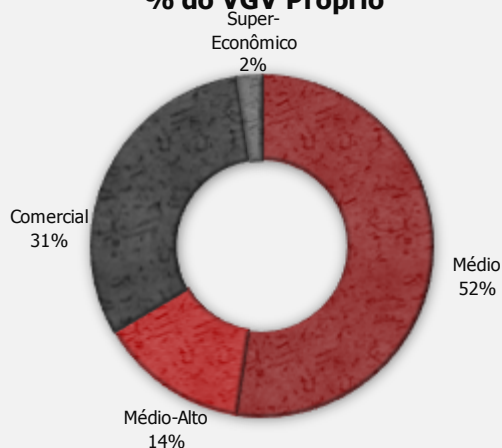
Dados Gerenciais

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio

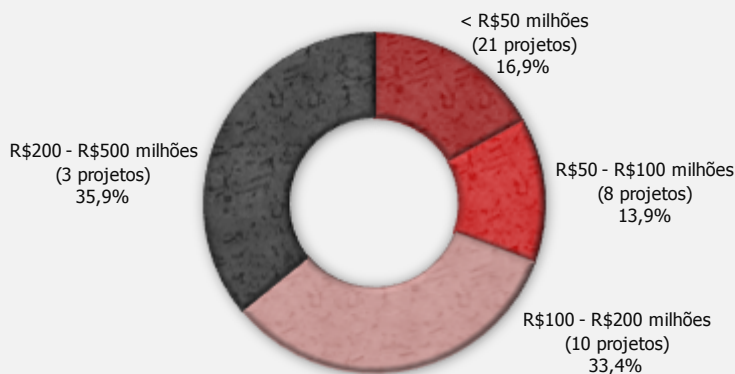


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

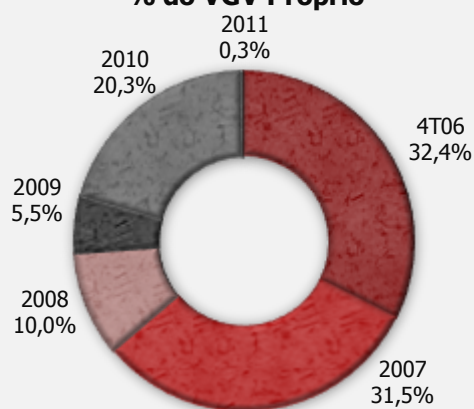
Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio



Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio



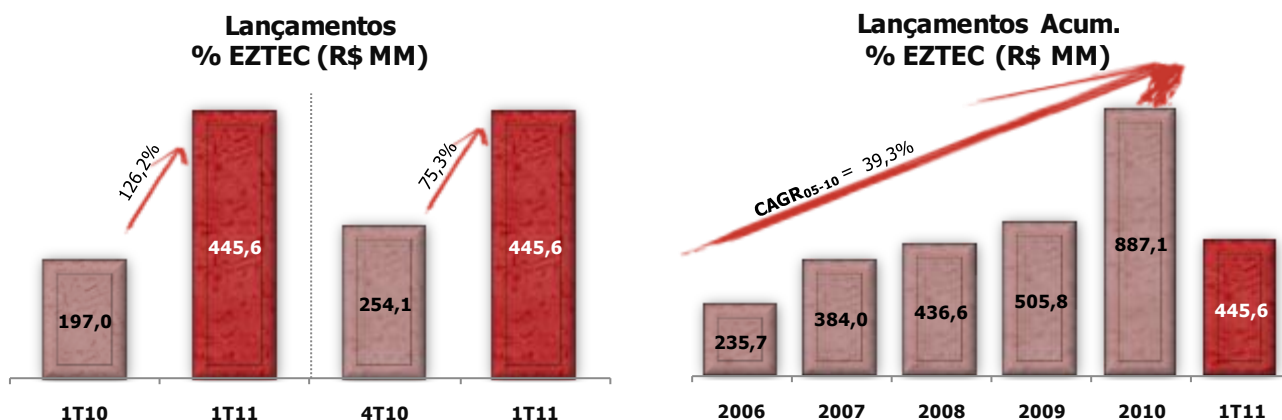
Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio



O custo médio do *land bank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 8,7% do VGV e 87,8% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

No 1T11 foram lançados 5 empreendimentos: os comerciais *NeoCorporate Offices* e *Trend Paulista Offices*, na cidade de São Paulo, os residenciais de padrão médio *Quality House Sacomã*, na zona sul de São Paulo e *Royale Tresor*, em Santo André, na Região Metropolitana de São Paulo e o residencial de médio-alto padrão *Up Home Jd. Prudência*, também em São Paulo. Com isso os lançamentos totalizaram R\$445,6 milhões no 1T11, crescimento de 126% em relação ao 1T10.



Conforme divulgado em fato relevante no dia 22 de novembro de 2010 ("guidance"), a EZTEC projeta um volume de lançamentos para 2011 na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão. Desta forma o volume de R\$445,6 milhões lançado no 1T11 representou 40,5% do ponto médio do *Guidance*.

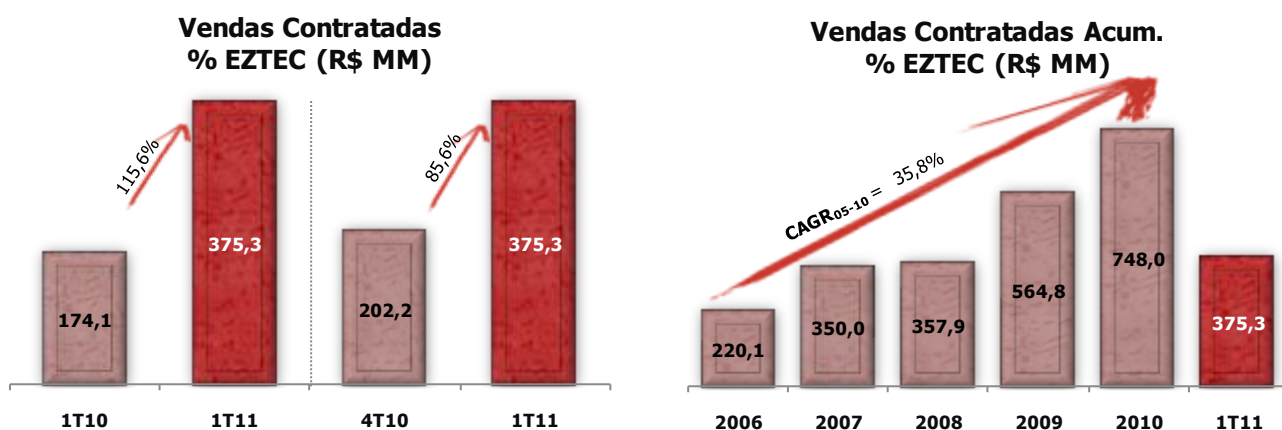
A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados em 2011:

Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
1T11									
NeoCorporate Offices	Enxovia	Cidade SP	297	182,0	100%	182,0	84%	Comercial	Comercial
Up Home Jd. Prudência	Rua das Flechas	Cidade SP	156	61,1	100%	61,1	80%	Residencial	Médio-Alto
Trend Paulista Offices	Vergueiro	Cidade SP	252	178,5	50%	89,3	83%	Comercial	Comercial
Quality House Sacomã	Virginópolis	Cidade SP	216	60,4	100%	60,4	54%	Residencial	Médio
Royale Tresor	Pereira Barreto II	RMSP	240	132,2	40%	52,9	25%	Residencial	Médio
Total			1.161	614,2	73%	445,6	65%		

A EZTEC disponibiliza em seu site de Relações com Investidores (www.eztec.com.br/ri), seção Histórico de Lançamentos, informações sobre os lançamentos realizados desde 2005. Com esta iniciativa a Companhia busca manter seus investidores e clientes informados sobre as características de cada empreendimento lançado.

Vendas

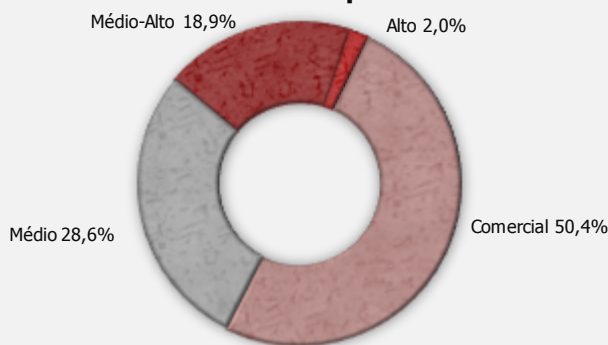
No 1T11 as vendas contratadas, participação EZTEC, totalizaram R\$375,3 milhões, crescimento de 116% em relação ao 1T10 e crescimento de 86% em relação ao 4T10. Das vendas contratadas no ano, R\$97,8 milhões correspondem a unidades lançadas em anos anteriores.



Dados Gerenciais 2010

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
1T11	277.446.055	73,9%
4T10	55.930.585	14,9%
3T10	6.805.132	1,8%
2T10	4.534.814	1,2%
1T10	6.776.007	1,8%
2009	5.544.681	1,5%
2008	10.352.374	2,8%
2007	6.308.919	1,7%
2006	369.133	0,1%
Até 2005	1.227.075	0,3%

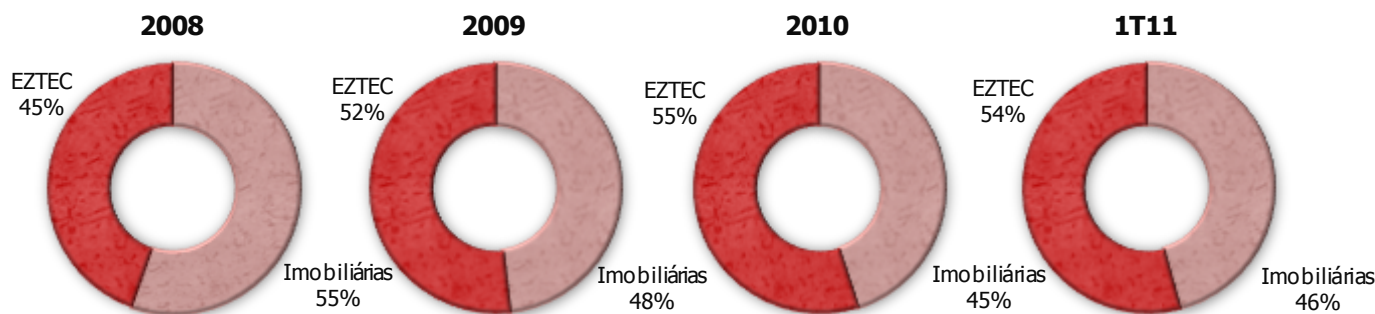
Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, ocasionando distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de estudo do índice VSO.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)		1T11
+ Estoque Inicial (m²)		119.515
+ Lançamentos no período (m²)		82.747
= Estoque + Lançamento (m²)		202.262
- Vendas no período (m²)		79.089
= Estoque Final (m²)		123.173
VSO (%)		39,1%

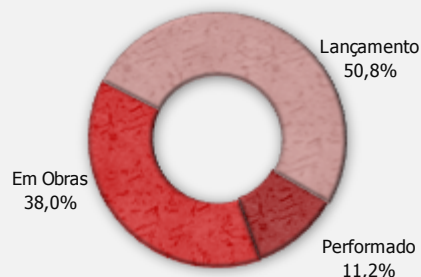
Para fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 355 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 54,3% das vendas realizadas em 1T11. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável pela venda de 66% das unidades em estoque no ano de 2011; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao melhor conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.



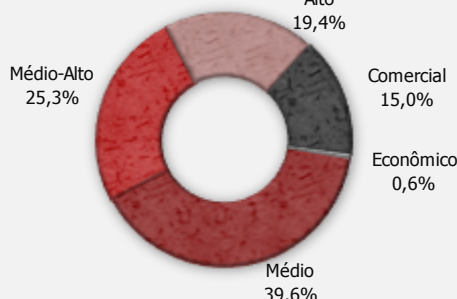
Unidades em Estoque

Dados Gerenciais – 1T11

Estoque por Status da Obra



Estoque por Padrão



Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2004 e Anteriores							
Prime House Ipiranga	jun/99	216	99%	2	100%	341.618	0
Dream View Tatuapé	nov/04	106	99%	1	100%	735.243	0
2006							
Splendor Vila Mascote	mar/06	92	98%	2	100%	2.484.600	30.000
Splendor Santana	mai/06	72	99%	1	100%	964.750	120.000
Splendor Tatuapé	ago/06	108	96%	4	100%	4.162.560	134.812
Collori	nov/06	312	99%	4	50%	930.582	0
Terraço Anália Franco	nov/06	46	96%	2	100%	1.478.800	0
2007							
Evidence	mar/07	144	95%	7	50%	2.184.287	0
Clima Bothanico	mar/07	388	100%	1	100%	472.000	262.229
Vert	mar/07	6	17%	5	100%	39.241.044	0
Clima do Bosque	jun/07	208	97%	6	100%	2.724.198	85.129
Sports Village Ipiranga	set/07	276	98%	6	100%	2.614.000	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	3	100%	1.560.600	180.816
Ville de France	abr/06	216	93%	15	50%	1.415.490	0
2008							
Clima do Parque	mar/08	336	94%	19	100%	9.626.760	167.388
Bell'Acqua	abr/08	152	93%	10	100%	3.101.750	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	98%	3	100%	1.446.660	0
Splendor Square	jun/08	112	78%	25	100%	19.288.393	67.488
Premiatto	jun/08	424	81%	79	50%	14.214.234	207.614
Splendor Klabin	set/08	48	92%	4	90%	4.665.477	0
Vidabella 1	out/08	96	99%	1	50%	62.162	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	97%	4	50%	2.120.580	16.872
2009							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	1	100%	734.974	134.976
Capital Corporate Office	out/07	450	96%	16	100%	16.569.952	1.079.453
Le Premier Ibirapuera Parc	abr/06	46	91%	4	100%	10.388.304	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	98%	3	100%	1.786.466	316.783
Vidabella 4	out/09	96	97%	3	50%	186.487	0
Vidabella 5	out/09	96	98%	2	50%	124.325	0
Reserva do Bosque	out/09	267	94%	16	50%	1.749.629	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	95%	8	100%	3.957.976	607.192
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	99%	3	100%	1.307.877	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	94%	11	100%	7.145.560	257.842
Massimo Residence	mar/10	108	89%	12	50%	3.663.555	375.624
Up Home	abr/10	156	85%	24	100%	10.584.000	337.440
Quinta do Horto	mai/10	119	83%	20	100%	11.867.500	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	90%	19	100%	4.752.447	67.488
Sky	jun/10	314	74%	81	90%	41.201.286	444.655
Varanda Tremembé	jun/10	192	97%	6	50%	1.054.508	67.488
Sophis	set/10	26	96%	1	100%	4.139.520	0
Royale Prestige	out/10	240	64%	87	40%	34.693.381	839.456
Art'E	out/10	162	36%	104	50%	40.921.274	1.459.200
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	64%	112	100%	34.644.300	338.100
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	84%	47	100%	34.472.009	2.656.500
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	80%	31	100%	12.495.294	700.000
Trend Paulista Offices	fev/11	252	83%	43	50%	15.714.993	276.549
Quality House Sacomã	fev/11	216	54%	100	100%	29.415.569	328.914
Royale Tresor	mar/11	240	25%	180	40%	39.357.496	587.572
Total				1.138		478.764.471	13.504.254

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 de ações ordinárias.

Em abril de 2008, a EZTEC aprovou seu 1º programa de recompra de ações, no qual adquiriu 4.451.300 ações ao custo médio de R\$3,72 por ação, das quais 2.562.412 ações foram canceladas, sem redução de capital social, mantendo em tesouraria 1.888.888 ações. Esse programa teve fim em setembro de 2008, segundo as diretrizes da Reunião do Conselho de Administração que, na mesma ocasião, aprovou um novo programa de recompra de ações. Nesse 2º programa, a Companhia adquiriu mais 1.552.700 ações ao custo médio de R\$2,35 por ação. Em 31 de dezembro de 2010 haviam 3.441.588 ações em tesouraria, considerando ambos os programas de recompra, a um custo médio de R\$3,10/ação.

Em 27 de Janeiro de 2011, com o objetivo de aumentar a liquidez das ações, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a alienação das 3.441.588 ações em tesouraria, autorizando a Diretoria a realizar a operação em um prazo de 365 dias. Em 4 de abril de 2011, a Companhia concluiu seu programa de alienação de ações em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em 27 de janeiro de 2011. Ao todo foram alienadas 3.441.588 ações, a um preço médio de R\$14,31, gerando um ganho de R\$38,3 milhões, valor esse que será reconhecido direto em patrimônio, não transitando pela DRE. Desta forma, a EZTEC passa a ter um *free-float* de 29,5%, o que corresponde a 43.263.699 ações. Apesar do ganho de caixa da Companhia, a operação teve como foco o aumento da liquidez das ações, a qual saltou de R\$2,0 milhões/dia em 2010 para R\$4,2 milhões/dia em 2011. Segue abaixo a quantidade de ações alienadas por período:

Período (Mês)	Ações	Valor Médio (R\$)	Total (R\$)
fev.11	1.085.700	13,95	15.147.139
mar.11	499.600	14,06	7.023.473
abr.11	1.856.288	14,58	27.073.582

Cobertura de Analistas

A Companhia conta atualmente com 7 coberturas, com um preço alvo médio de R\$20,72/ação entre Bancos de Investimento (valorização potencial de 22,5% em relação ao preço de fechamento de 09 de maio de 2011) e de R\$17,75/ação entre corretoras (valorização potencial de 4,9% em relação ao preço de fechamento de 09 de maio de 2011).

Instituição	Analista	Última Revisão	Posição	Preço Alvo Ação
 Santander	Flávio Queiroz Fabiola Gama	abr.11	Compra	24,00
 BANIF A força de acreditar	Flávio Conde	fev.11	Compra	20,60
 BANCO DO BRASIL	Henrique Koch Wesley Pereira Bernabé	dez.10	Compra	20,00
 Safra	Paulo Renelli Neto José Luiz Torres Jr.	mai.11	Outperform	20,00
 BTG PACTUAL	Rodrigo Monteiro	nov.10	Compra	19,00
 GRADUAL	Paulo Esteves	out.10	Compra	18,00
 planner	Ricardo T. Martins Mário R. Mariente	set.10	Compra	17,50

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese com informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

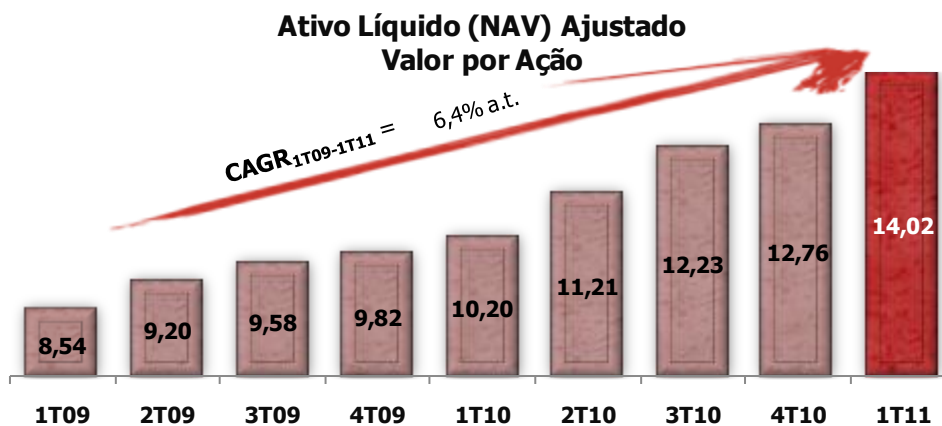
Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T11	4T10
(+) Caixa (Dívida) Líquido	251.363	135.131
(+) CEPAC	63.844	63.844
(+) Recebíveis	1.492.065	1.276.362
(-) Obrigações de Construção	(617.856)	(480.702)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	268.998	287.341
(-) Terrenos a Pagar	(32.856)	(41.671)
(+) Unidades em Estoque ⁽²⁾	492.269	451.084
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	0	37.803
Ativo Líquido	1.917.827	1.729.192
Total de Ações Considerando Recompra ⁽³⁾	146.724	143.283
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	13,07	12,07
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	39.295	29.503
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	99.663	69.850
Ativo Líquido Ajustado	2.056.785	1.828.545
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	14,02	12,76

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

(2) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

(3) Para o efeito do estudo, foram excluídas 3.441.588 ações mantidas em tesouraria no 4T10.

Importante ressaltar que, de forma conservadora, os terrenos em estoque estão considerados a valor contábil, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização intrínseca que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$3,6 milhões que estes terrenos podem gerar.



Relações com Investidores/Conferências do Desempenho

Segue abaixo as informações de acesso para as teleconferências dos resultados do primeiro trimestre de 2011:

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 11 de maio de 2011
Horário: 09h30 (horário de Brasília)
08h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (55 11) 3127-4971
Código: EZTEC

Replay: (55 11) 3127-4999
Código: 70342720
Webcast: www.eztec.com.br/ri

Os links de acesso estarão disponíveis no *website* da Companhia (www.eztec.com.br/ri), na seção de Relações com Investidores.

Teleconferência com Webcast (em inglês)

Data: 11 de maio de 2011
Horário: 11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (1 412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: (1 412) 317-0088
Código : 450269# - aperte "1"
Webcast: www.eztec.com.br/ir

Os links de acesso estarão disponíveis no *website* da Companhia (www.eztec.com.br/ir), na seção de Relações com Investidores.

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da sociedade Deloitte Touche Tohmatsu não prestaram durante o 1T11 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Informações como o EBITDA, volume de vendas e VGV lançado não foram revisadas pelos auditores independentes.

Disclaimer: Este comunicado contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da EZTEC S.A.. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da EZTEC S.A. em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela EZTEC S.A. e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com preço de venda acima de R\$7.000,01 por metro quadrado, na data do lançamento.

CEPACs: Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da Bovespa.

Custo de Imóveis Vendidos: Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

Land bank: Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

Médio-Alto Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$5.000,01 e R\$7.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$3.500,01 e R\$5.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Método POC (*Percentage of Completion*): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

Padrão Econômico: Unidade com preço de venda entre R\$2.500,01 até R\$3.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Padrão Super Econômico: Unidade com preço de venda inferior a R\$2.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Receitas de Vendas a Apropriar: Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar: Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados é reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

ROE (*Return On Equity*): Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

Vendas Contratadas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

GVV (Valor Geral de Vendas): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

GVV EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.

Notas Explicativas

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede à Av. República do Líbano, nº 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA, sendo suas ações negociadas através do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9. As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período findo em 31 de março de 2011, abrangem a Companhia e suas controladas.

A Companhia, através de suas controladas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As presentes informações trimestrais incluem:

- As informações trimestrais consolidadas preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária (“BR GAAP”) e a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting emitida pelo IASB (“IFRS”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado (“IFRS e BR GAAP”); e
- As informações trimestrais individuais da controladora preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária (“BR GAAP”), identificadas como controladora.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, Orientações, Interpretações e os Pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

As informações trimestrais individuais da controladora apresentam os investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, diferentemente das IFRSs que exigem a avaliação desses investimentos em controladas pelo custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e o resultado da controladora em suas informações trimestrais individuais, atribuíveis aos acionistas controladores.

Notas Explicativas

As práticas contábeis utilizadas na elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas do período findo em 31 de março de 2011 estão consistentes com as utilizadas nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2010.

2.2. Base de Elaboração

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As informações trimestrais consolidadas, incluem as operações da Companhia e das sociedades descritas na nota explicativa nº 9 (criadas com propósito de administração de empreendimentos imobiliários). Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações trimestrais consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Investimentos em controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Investimentos em controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas empresas, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e ou acordos estabelecem controle conjunto.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas informações trimestrais consolidadas da Companhia, linha a linha.

Nas informações trimestrais individuais da controladora, as participações em controladas e as controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de Negócios

Nas informações trimestrais consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente junto aos antigos controladores da adquirida e das participações societárias emitidas pela controladora em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Notas Explicativas

As participações dos acionistas não controladores que correspondam a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação, poderão ser inicialmente mensuradas pelo valor justo ou com base na parcela proporcional das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação.

2.6. Utilização de estimativas e julgamentos

As informações trimestrais foram elaboradas em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting emitida pelo IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas das informações trimestrais e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas informações trimestrais, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo imobilizado, a determinação do valor da provisão para créditos de liquidação duvidosa, determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos, custo orçado de obras, os passivos para riscos e processos judiciais, a provisão para perdas de créditos fiscais, outras provisões e o valor de mercado dos instrumentos financeiros. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

2.7. Instrumentos Financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e suas controladas fizerem parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos, aplicações em fundo de investimento e letras financeiras do tesouro, com alto índice de liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante de caixa e, sujeitas a insignificantes risco de mudança de valores. São demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das informações trimestrais, líquidas de provisão para perdas, quando aplicável.

Notas Explicativas

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário – CDBs, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, sendo mantidos até o vencimento. Na data de encerramento das informações trimestrais apresentadas todas as aplicações financeiras estão mensurados com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.15. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “Receitas financeiras” (juros ativos) após a entrega das chaves.

- b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

Representados basicamente por financiamentos de crédito imobiliário cujos recursos são aplicados nas obras. Estão apresentados pelo seu valor original, acrescidos de juros e atualização monetária previstos em seus contratos.

- c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

Ativos e passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de juros efetivos, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas de encerramento das informações trimestrais apresentadas. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidos no resultado quando auferidos e incorridos.

- d) Instrumento de patrimônio (Ações em tesouraria)

A recompra de ações da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado proveniente de compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Notas Explicativas

Os encargos de empréstimos e financiamentos voltados a produção dos imóveis, são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.10. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens, exceto para as benfeitorias em propriedades de terceiros, as quais estão sendo depreciadas pelo prazo de locação dos imóveis.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.11. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida.

Ao final de cada período, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com a finalidade de verificar se há indícios de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável, de forma a mensurar o montante de perda, se houver.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Para os períodos findos em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, não houve indicação de perda por redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis.

2.12. Provisão para riscos e processos judiciais

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

As provisões para processos judiciais são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

2.13. Provisão para garantia

Notas Explicativas

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contra partida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.14. Imposto de renda e contribuição social

a. Corrente

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.15 para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda federal e de 9% para contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,89% e 0,98%, respectivamente.

b. Imposto com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos de recolhimento são reconhecidos no curto e longo prazo conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido refere-se a diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item 2.15 a seguir, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas 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 OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pela CVM e CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos em referida Orientação 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

Notas Explicativas

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 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.

2.16. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia através de suas controladas ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação de Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B) que acompanha a variação do IPCA. Para os saldos de curto prazo é avaliada a relevância de seu efeito em relação às informações trimestrais tomadas em conjunto.

2.17. 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 e nem obrigatória conforme a norma internacional (“IFRS”), sendo apresentada como demonstração suplementar nas notas explicativas.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições contidas no 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 a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos 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 recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.18. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e revisadas a seguir, e ainda não vigentes:

<u>Norma</u>	<u>Título / Modificação</u>	<u>Vigência</u>
Modificações à IFRS 1	Isenção Limitada de Divulgações comparativas da IFRS 7 para Adotantes Iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010
Modificações à IFRS 1	Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Modificações à IFRS 7	Divulgações – Transferências de Ativos Financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 9 (conforme alteração em 2010)	Instrumentos Financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Modificações à IAS 12	Impostos Diferidos – Recuperação dos Ativos Subjacentes Quando o Ativo é Mensurado pelo Modelo de Valor Justo da IAS 407	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
Modificações à IAS 32	Classificação de Direitos	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010
Modificações à IFRIC 14	Pagamento Antecipados de Exigência Mínima de Financiamento	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011

A Administração da Companhia entende que a aplicação de certos pronunciamentos mencionados a serem adotados nas suas informações trimestrais nas datas exigidas pode ter algum efeito sobre os saldos reportados anteriormente. No entanto, não é possível fornecer estimativa razoável desse efeito até que seja efetuada revisão detalhada à época da efetiva adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Caixa e bancos	2.637	619	56.811	46.116
Fundo de Aplicação Financeira Exclusivo (a):				
Fundos de aplicação financeira (b)	149.277	88.565	179.166	110.523
Letras financeiras do tesouro	<u>6.832</u>	<u>5.358</u>	<u>8.200</u>	<u>6.687</u>
	<u>158.746</u>	<u>94.542</u>	<u>244.177</u>	<u>163.326</u>

(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

Notas Explicativas

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 o objetivo é de 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 março de 2011, R\$29.342 na controladora e R\$40.380 no consolidado (R\$23.574 na controladora e R\$29.180 no consolidado em 31 de dezembro de 2010), referem-se a aplicações em Certificado de Depósito Bancário, cujo prazos de resgate são superiores a 90 dias e serão mantidos até seu vencimento, com taxas que variam de 99,8% a 110,5% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	216.638	268.016
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	498.045	426.982
Duplicatas a receber – serviços	<u>28</u>	<u>28</u>
	714.711	695.026
Créditos de clientes securitizados	(192)	(192)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.231)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>712.288</u>	<u>692.603</u>
Circulante	<u>250.951</u>	<u>295.479</u>
Não circulante	<u>461.337</u>	<u>397.124</u>

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2011, no montante de R\$39.295 (R\$29.503 em 31 de dezembro de 2010).

Notas Explicativas

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

<u>Ano</u>	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	118.825	122.987
2013	135.817	101.863
2014	58.587	42.787
2015	38.325	35.276
2016	32.164	29.370
2017	26.804	24.011
A partir de 2018	<u>50.815</u>	<u>40.830</u>
	<u>461.337</u>	<u>397.124</u>

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

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	24.958	5.112
De 31 a 60 dias	19.380	43.483
De 61 a 90 dias	1.830	4.194
De 91 a 120 dias	2.365	20.725
Acima de 120 dias	<u>28.667</u>	<u>11.905</u>
	77.200	85.419
A vencer	<u>637.511</u>	<u>609.607</u>
	<u>714.711</u>	<u>695.026</u>

Dos valores vencidos em 31 de março de 2011, aproximadamente 81% 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 foram gerados na venda de parte do contas a receber das seguintes controladas, a valores contábeis, nas datas das transações:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>192</u>	<u>192</u>
	<u>192</u>	<u>192</u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, não sofreu alteração nos períodos, por se tratar de créditos anteriores a 2002, que não possuem alienação fiduciária dos imóveis, os quais estão sendo requeridos em juízo.

Notas Explicativas

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários, exceto as comentadas anteriormente.

6. ESTOQUES

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

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imóveis concluídos	10.825	13.998
Imóveis em construção	77.008	92.229
Terrenos para novas obras	268.998	287.341
Adiantamento para fornecedores	<u>8.060</u>	<u>6.716</u>
	<u>364.891</u>	<u>400.284</u>
Circulante	<u>232.613</u>	<u>236.748</u>
Não circulante	<u>132.278</u>	<u>163.536</u>

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir abril de 2011, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para abril de 2012 em diante foram classificados no ativo não circulante.

Em 31 de março de 2011, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno, no montante aproximado 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 Bertioga - SP, no montante de R\$5.998, registrados nas sociedades controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

Em 31 de março 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 período findo em 31 de março de 2011 o valor de juros capitalizados é de R\$1.204 (R\$745 em 31 de dezembro de 2010) no consolidado.

Notas Explicativas

7. IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF				
(a)	12.875	12.870	13.309	13.432
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	28	29
Programa de Integração Social - PIS e				
Contribuição para o Financiamento da				
Seguridade Social - COFINS	-	-	179	179
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	85	66
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido				
– CSLL	-	-	25	25
Outros	-	-	56	53
	<u>12.881</u>	<u>12.876</u>	<u>13.682</u>	<u>13.784</u>
Circulante	-	-	801	908
Não circulante	<u>12.881</u>	<u>12.876</u>	<u>12.881</u>	<u>12.876</u>

(a) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras, representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que em consonância ao 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. A Administração da Companhia no decorrer de 2011 definirá a melhor forma de utilização do referido direito.

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 à negociação do CEPAC, realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, referente à operação urbana consorciada Água Espreada, tendo adquirido 90.000 títulos, totalizando R\$99.900.

Em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010 é de R\$63.844, 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.

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora (BR GAAP)					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do período	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2011	31/12/2010
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	9.534	9.474	(7)	(4)	5.684	5.681
Alfenas Incorporadora Ltda	99,99	9.877	12.695	2.454	2.454	12.695	10.242
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	7.226	29.757	12.217	12.217	29.757	17.541
Analysis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.593)	(11)	-	-	-
Arapané Incorporadora Ltda.	99,99	1	5.991	9	9	5.991	5.867
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France – SCP (1)	50,00	9.942	25.557	1.757	878	12.779	11.900
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	23.409	19.198	(114)	(114)	19.198	18.907
Ares da Praça Empreendimento Imobiliario Ltda.	70,00	7.525	8.849	(50)	(35)	6.194	6.183
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	16.538	21.100	2.492	2.492	21.100	18.607
Austria Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.001	1.056	(1)	(1)	1.056	1.057
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	14.096	89	89	14.096	13.958
Blumenau Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	1	7.021	-	-	7.021	2.701
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.826	4.909	-	-	4.909	4.860
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	837	1.680	(119)	(119)	1.680	1.519
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	6.026	15.245	1.193	1.193	15.245	21.049
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.212	6.581	384	384	6.581	6.447
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	5.247	13.148	(100)	(100)	13.148	13.113
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	24.376	2.269	2.269	24.374	22.105
E.Z.L.I Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	18.548	18.667	(162)	(113)	13.067	13.038
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	11.056	(555)	(1.486)	(1.150)	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.002	5.663	946	946	5.663	4.507
Garcema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	54.687	90.976	8.905	8.905	90.976	82.005
Genova Incorporadora S/A. (1)	50,00	5.090	14.427	801	401	7.213	7.004
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	35.838	41.798	2.230	2.230	41.798	48.812
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	1	3.369	(63)	(63)	3.369	3.342
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	23.469	24.012	-	-	24.012	23.898
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.651	3.797	(15)	(15)	3.797	3.812
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Iracema Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	463	-	-	370	370
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (1)	50,00	18.533	53.394	6.099	3.049	26.697	23.530
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	24.837	39.836	2.354	2.354	39.836	70.081
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.025	6.953	63	63	6.953	6.476
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	1	3	-	-	3	3
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	8.401	21.878	3.125	3.125	21.878	16.383
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	27.516	56.886	3.933	3.933	56.886	42.644
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.586	8.809	(15)	(15)	8.809	8.683
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	37.717	1.840	1.840	37.717	53.627
Marina Empreendimentos	99,99	29.173	51.386	3.935	3.935	51.386	46.801

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Controladora (BR GAAP)						
	Participação - %	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do período	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2011	31/12/2010
Imobiliários Ltda							
Mix Residencial Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Mônaco Incorporação S/A.							
(1)	40,00	34.767	37.828	581	233	15.131	14.898
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	13.262	21.236	2.201	2.201	21.236	18.289
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	3.482	4.527	310	310	4.527	3.572
Paraíso Empreendimentos							
Imobiliários Ltda.	99,99	5.798	7.159	261	261	7.159	6.079
Park Empreendimentos							
Imobiliários Ltda.	99,99	15.808	22.753	1.908	1.908	22.753	24.095
Priscilla Empreendimentos							
Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	11.635	(47)	(47)	11.635	11.682
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	1	11	-	-	11	11
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	34.724	2.586	2.586	34.724	32.138
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	7.946	25.990	1.667	1.500	23.391	20.811
San Diego Incorporadora							
Ltda.	99,99	11.052	20.801	2.698	2.698	20.801	18.103
Santa Lidia Empreendimentos							
e Participações SPE Ltda. (1)	50,00	17.392	42.926	18.932	9.465	21.463	11.663
Serra Azul Incorporadora							
Ltda.	99,99	1	-	-	-	-	1
Silvana Empreendimentos							
Imobiliários Ltda.	99,99	11.764	11.926	362	362	11.926	11.564
Solidaire Empreendimentos							
Imobiliários Ltda. (1)	50,00	20	(111)	(19)	-	-	-
Tatuapé Empreendimentos							
Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	20.760	1.079	1.079	20.760	20.981
Tec Vendas Consultoria de							
Imóveis Ltda.	99,90	106	61	739	739	61	222
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	4.521	14.799	1.801	1.801	14.799	12.427
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	5.023	6.223	(123)	(123)	6.223	6.010
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	3.511	5.737	850	850	5.737	3.977
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	24.659	38.805	1.943	1.748	34.923	33.175
Valentina Empreendimentos							
Imobiliários Ltda.	99,99	191	195	(1)	(1)	195	196
Vanguarda Incorporadora							
Ltda.	99,99	5.716	4.954	(8)	(8)	4.954	4.956
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	11.901	26.059	4.810	4.810	26.059	19.639
Vermont Incorporadora							
Ltda.	99,99	3.511	4.095	-	-	4.095	4.095
Venezia Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Village of Kings							
Incorporadora Ltda.	99,99	15.840	47.171	3.156	3.156	47.171	41.996
Wanessa Incorporadora Ltda.							
(1)	50,00	12.960	14.391	343	172	7.194	7.023
Win Consultoria Imobiliária							
Ltda.	99,99	1	2	(1)	(1)	2	2
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	1	5.692	(6)	(6)	5.692	728
Subtotal					86.730	1.014.570	965.096
Combinação de negócios (2)						2.959	3.376
Total de investimentos						1.017.529	968.472

(1) Controladas em conjunto e consolidadas proporcionalmente à participação. Os demais investimentos são consolidados integralmente.

(2) Na combinação de negócios foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, que na sua aquisição tiveram sua avaliação a valor justo sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos, como a seguinte composição:

Notas Explicativas

<u>Imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades:</u>	<u>Controladora (BR GAAP)</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	650	678
Genova Incorporadora S/A.	1.613	1.719
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	<u>696</u>	<u>979</u>
	<u>2.959</u>	<u>3.376</u>

Provisão para perdas com investimentos cujo o patrimônio encontra-se a descoberto são:

<u>Provisão para perdas com investimentos</u>	<u>Controladora (BR GAAP)</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.523)	(1.582)
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	(554)	(219)
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>(54)</u>	<u>(45)</u>
	<u>(2.201)</u>	<u>(1.846)</u>

A provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 31 de março de 2011 foi de R\$355 (R\$15 em 31 de março de 2010).

10. IMOBILIZADO

É composto por:

	<u>(BR GAAP)</u>		
	<u>Controladora</u>		
	<u>Saldo em</u>		<u>Saldo em</u>
	<u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>31/03/2011</u>
Custo			
Móveis e utensílios	604	113	717
Máquinas e acessórios	135	-	135
Veículos	61	-	61
Ferramentas	6	-	6
Instalações	68	-	68
Computadores e periféricos	2.020	416	2.436
Benfeitorias	3.438	7	3.445
Equipamentos	<u>714</u>	<u>-</u>	<u>714</u>
	<u>7.046</u>	<u>536</u>	<u>7.582</u>
Depreciação Acumulada			
Móveis e utensílios	(44)	(18)	(62)
Máquinas e acessórios	(53)	(6)	(59)
Veículos	(7)	(3)	(10)
Ferramentas	(1)	(1)	(2)
Instalações	(15)	(1)	(16)
Computadores e periféricos	(500)	(116)	(616)
Benfeitorias	(373)	(163)	(536)
Equipamentos	<u>(153)</u>	<u>(18)</u>	<u>(171)</u>
	<u>(1.146)</u>	<u>(326)</u>	<u>(1.472)</u>
	<u>5.900</u>	<u>210</u>	<u>6.110</u>

Notas Explicativas

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>		
	<u>Consolidado</u>		
	<u>Saldo em</u>		<u>Saldo em</u>
	<u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>31/03/2011</u>
Custo			
Móveis e utensílios	711	113	824
Máquinas e acessórios	148	-	148
Veículos	199	-	199
Ferramentas	21	-	21
Instalações	164	-	164
Computadores e periféricos	2.615	416	3.031
Benfeitorias	3.439	7	3.446
Equipamentos	<u>772</u>	<u>1</u>	<u>773</u>
	<u>8.069</u>	<u>537</u>	<u>8.606</u>
Depreciação Acumulada			
Móveis e utensílios	(107)	(18)	(125)
Máquinas e acessórios	(63)	(6)	(69)
Veículos	(151)	(5)	(156)
Ferramentas	(10)	(1)	(11)
Instalações	(64)	(1)	(65)
Computadores e periféricos	(1.006)	(132)	(1.138)
Benfeitorias	(374)	(163)	(537)
Equipamentos	<u>(189)</u>	<u>(18)</u>	<u>(207)</u>
	<u>(1.964)</u>	<u>(344)</u>	<u>(2.308)</u>
	<u>6.105</u>	<u>193</u>	<u>6.298</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e acessórios	10%
Veículos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Computadores e periféricos	20%
Benfeitorias	20%
Outros	10%

11. INTANGÍVEL

	<u>(BR GAAP)</u>		
	<u>Controladora</u>		
	<u>Saldo em</u>		<u>Saldo em</u>
	<u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>31/03/2011</u>
Licença de uso de software			
Custo	2.585	233	2.818
Amortização	(166)	(50)	(216)
Marcas e Patentes			
Custo	3	-	3
Amortização	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
	<u>2.421</u>	<u>182</u>	<u>2.603</u>

Notas Explicativas

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>		
	<u>Consolidado</u>		
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/03/2011</u>
Licença de uso de software			
Custo	2.787	233	3.020
Amortização	(171)	(60)	(231)
Marcas e Patentes			
Custo	13	-	13
Amortização	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>
	<u>2.627</u>	<u>172</u>	<u>2.799</u>

12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.15, estão demonstrados, a seguir, os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme OCPC-04 aplicável às atividades imobiliárias:

a) Contas a receber de clientes

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	250.951	295.479
Contas a receber - % não realizado	<u>124.552</u>	<u>150.030</u>
	<u>375.503</u>	<u>445.509</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	461.337	397.124
Contas a receber - % não realizado	<u>686.359</u>	<u>453.622</u>
	<u>1.147.696</u>	<u>850.746</u>

b) Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de março de 2011 no montante de R\$455.638 (R\$342.986 em 31 de dezembro de 2010).

c) Resultado de venda de imóveis a apropriar

O resultado de venda de imóveis a apropriar totaliza, em 31 de março de 2011 R\$355.273 (R\$260.666 em 31 de dezembro de 2010).

Notas Explicativas**13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Instituição financeira	Objeto	Moeda	Encargos	Vencimento final	(IFRS e BR GAAP) Consolidado	
					31/03/2011	31/12/2010
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2011	-	178
Banco ABN AMRO Real S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 12,5% a.a.	Dezembro de 2011	12.097	14.202
Banco ABN AMRO Real S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 12,0% a.a.	Outubro de 2011	-	400
Unibanco - União Bancos Brasileiros S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,4% a.a.	Dezembro de 2011	-	9.765
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Março de 2012	-	4.305
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 11,0% a.a.	Abril de 2012	-	10.644
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	1.515	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Junho de 2012	17.574	15.892
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,3% a.a.	Março de 2013	<u>2.008</u>	<u>1.989</u>
					<u>33.194</u>	<u>57.375</u>
					<u>12.097</u>	<u>24.688</u>
					<u>21.097</u>	<u>32.687</u>

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel.

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

	(BR GAAP) Controladora		(IFRS e BR GAAP) Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Provisão para férias e encargos sociais	823	520	2.333	1.871
Encargos sobre a folha de pagamento	556	805	1.647	2.067
Salários e prêmios a pagar (*)	1.070	1.014	1.911	1.860
Pró-labore a pagar	<u>394</u>	<u>402</u>	<u>518</u>	<u>531</u>
	<u>2.843</u>	<u>2.741</u>	<u>6.409</u>	<u>6.329</u>

(*)Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração.

Notas Explicativas**15. OBRIGAÇÕES FISCAIS**

São representadas por:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
IRPJ	-	-	2.290	1.969
CSLL	-	-	1.180	1.051
PIS	-	-	457	417
COFINS	-	-	2.177	2.049
Outras	=	<u>8</u>	<u>170</u>	<u>189</u>
	=	<u>8</u>	<u>6.274</u>	<u>5.675</u>

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Em 31 de março de 2011, o montante de R\$24.519 (R\$22.288 em 31 de dezembro de 2010) nas informações trimestrais consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

17. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	3.053	3.032
Arapanes Incorporadora Ltda.	Tatuapé	728	7
Aurillac Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	758	1.958
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.575	4.575
Bonneville Incorporadora Ltda.	Freguesia do Ó	1.400	-
Catarina Incorporadora Ltda.	Jundiaí	4.145	3.799
Center Jabaquara Emprend. Imobiliários Ltda.	Jabaquara	831	831
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	618	618
Giopris Emprend. Imobiliários Ltda.	Jucumã	349	499
Juriti Emprend. Imobiliários Ltda.	Santo Amaro	5.915	5.774
Paraíso Emprend. Imobiliários Ltda.	Saúde	1.260	2.823
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Campo Belo	-	225
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	934	902
Trento Incorporadora Ltda.	Sacomã	1.533	2.606
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	447	447
Village Of Kings Incorporadora Ltda.	Piraporinha	1.071	3.924
Windsor Incorporadora Ltda.	Tremembé	<u>5.239</u>	<u>9.651</u>
		<u>32.856</u>	<u>41.671</u>
Circulante		<u>24.743</u>	<u>31.317</u>
Não circulante		<u>8.113</u>	<u>10.354</u>

Em 31 de março de 2011, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas sociedades controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de abril de 2011, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda. cujo empreendimento foi lançado em 2010.

Notas Explicativas

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança. As obrigações com terreno que não possuem atualização são devidamente ajustadas a valor presente, conforme critérios similares àqueles descritos na nota explicativa nº 2.16.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	6.979	9.309
2013	1.047	965
2014	<u>87</u>	<u>80</u>
	<u>8.113</u>	<u>10.354</u>

18. IMPOSTOS ANTECIPADOS E DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do período 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 período é como segue:

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

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo:		
IRPJ antecipado	-	192
CSLL antecipada	-	104
PIS e COFINS antecipados	<u>-</u>	<u>353</u>
	<u>-</u>	<u>649</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>437</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>212</u>
Base para mensuração dos impostos de recolhimento diferidos passivos:	754.006	724.529
IRPJ diferido	14.632	14.848
CSLL diferida	7.666	7.773
PIS e COFINS diferidos	<u>24.854</u>	<u>25.229</u>
	<u>47.152</u>	<u>47.850</u>

Notas Explicativas

(IFRS e BR GAAP)
Consolidado
31/03/2011 31/12/2010

Circulante	<u>17.018</u>	<u>22.870</u>
Não circulante	<u>30.134</u>	<u>24.980</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de abril de 2012.

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

(IFRS e BR GAAP)
Consolidado
31/03/2011 31/03/2010

Corrente:		
IRPJ	(3.866)	(2.162)
CSLL	<u>(2.019)</u>	<u>(1.147)</u>
	<u>(5.885)</u>	<u>(3.309)</u>
Diferido:		
IRPJ	33	(852)
CSLL	<u>89</u>	<u>(451)</u>
	<u>122</u>	<u>(1.303)</u>

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

(IFRS e BR GAAP)
Consolidado
31/03/2011 31/03/2010

Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido - regime de caixa	<u>185.323</u>	<u>109.714</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.14) com as alíquotas nominais)	<u>(5.885)</u>	<u>(3.309)</u>

d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - diferidos

Os valores de IRPJ e CSLL diferidos estão conciliados às alíquotas nominais, como segue:

Notas Explicativas

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
(Diminuição) / aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	<u>(5.083)</u>	<u>44.940</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no exercício (vide nota explicativa nº 2.14) com as alíquotas nominais)	<u>122</u>	<u>(1.303)</u>

(*) 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 ICPC nº 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a OCPC nº 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

	<u>(BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Lucro operacional antes do IRPJ e da CSLL	<u>81.309</u>	<u>46.347</u>
Alíquota - 34%	(27.645)	(15.758)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	29.488	17.556
Efeito de outras exclusões	-	845
Efeito sobre adições	<u>189</u>	<u>(54)</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais	<u>2.032</u>	<u>2.589</u>

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.

Notas Explicativas

19. PARTES RELACIONADAS

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo – não circulante (a)				
Alexandria Incorporadora Ltda.	-	11	-	-
Alfenas Incorporadora Ltda.	-	15	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	1.775	1.768	-	-
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France – SCP	-	2	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	150	150	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Genova Incorporadora S.A.	-	402	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	14	219
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8	15	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	200	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7	-	-
Ak 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	10	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	947	947
San Diego Incorporadora Ltda.	-	12	-	-
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	22	22	11	-
Santarem Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Savona Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.939	4.601	86	-
Tirol Incorporadora Ltda.	2	2	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	11	14	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	20	24	-	-
Trisul S.A.	-	-	98	96
Veneza Incorporadora Ltda.	1	1	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	716	716	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	-	-	1.136	1.136
Outros	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>12.534</u>	<u>12.871</u>	<u>2.292</u>	<u>2.398</u>
Passivo – circulante- (a)				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	8	8
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.033	2.034	-	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.690	2.390	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.900	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.000	-	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	5.900	-	-	-
Genova Incorporadora S.A.	5	-	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	600	-	-	-

Notas Explicativas

Grauna Incorporadora Ltda.	150	-	-	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.332	2.332	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.686	2.686	-	-
Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.142	1.147
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.641	6.295	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	600	600	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Vanguarda Incorporadora Ltda.	800	800	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.274</u>	<u>1.278</u>
	<u>37.572</u>	<u>22.222</u>	<u>2.424</u>	<u>2.439</u>

a) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações:

- Aquisição pelo acionista controlador de unidades residenciais no montante R\$5.820. As condições da contratação, incluindo o preço dos imóveis adquiridos estão de acordo com as condições e 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 de R\$110, 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, no montante de R\$887 em 31 de março de 2011, (sendo R\$514 cíveis e R\$373 trabalhistas), não havendo alterações significativas em relação ao período encerrado em 31 de dezembro de 2010.
- d) Em 31 de março de 2011 a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Não houve movimentação da provisão para riscos e processos judiciais com perdas prováveis durante o período findo em 31 de março de 2011.

Notas Explicativas

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de março de 2010, 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.

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 Companhia 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.

Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, remanescendo, após as alienações no 1º trimestre 1.856.288 ações, no montante de R\$5.761. Em 31 de março de 2011 o valor de mercado das ações em tesouraria calculado com base na última cotação em bolsa anterior à data de encerramento das informações trimestrais é de R\$25.988 (R\$48.285 em 31 de dezembro de 2010).

22. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	81.309	46.347	81.309	46.347
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>144.654</u>	<u>143.283</u>	<u>144.654</u>	<u>143.283</u>
Lucro básico por ação em R\$	<u>0,56</u>	<u>0,32</u>	<u>0,56</u>	<u>0,32</u>

Notas Explicativas**23. RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Receita de venda de imóveis	200.988	150.019
Receita de locações e de serviços prestados	<u>1.266</u>	<u>636</u>
Total da receita operacional bruta	<u>202.254</u>	<u>150.655</u>
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Cancelamento de vendas	(11.957)	(4.676)
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(6.054)</u>	<u>(5.081)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(18.011)</u>	<u>(9.757)</u>
RECEITA LÍQUIDA	<u>184.243</u>	<u>140.898</u>

24. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 31 de março de 2011, o montante de R\$11.957 (R\$4.676 em 31 de março de 2010) representa cancelamentos efetuados no período, 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 informações trimestrais.

25. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Custo de obra / terrenos	-	-	(95.424)	(77.125)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(1.075)	(2.047)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(675)</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(97.174)</u>	<u>(79.172)</u>
Com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(4.717)	(3.404)
Despesas com stand	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.204)</u>	<u>(2.715)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.921)</u>	<u>(6.119)</u>
Gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(3.940)	(3.028)	(5.377)	(4.135)

Notas Explicativas

Despesas com benefícios a empregados	(421)	(324)	(602)	(480)
Despesas de depreciações e amortizações	(376)	(133)	(404)	(159)
Despesas com serviços prestados	(2.428)	(2.033)	(3.112)	(2.657)
Despesas com alugueis e condomínios	(434)	(91)	(453)	(165)
Despesas com conservação de imóveis	(87)	(14)	(107)	(137)
Despesas com taxas e emolumentos	(4)	(8)	(437)	(193)
Demais despesas	<u>(575)</u>	<u>(588)</u>	<u>(1.024)</u>	<u>(1.028)</u>
	<u>(8.265)</u>	<u>(6.219)</u>	<u>(11.516)</u>	<u>(8.954)</u>

26. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2011, através de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000, para o exercício de 2011.

Durante o período findo em 31 de março de 2011 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$1.233 (R\$1.072 em 31 de março de 2010).

27. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Receitas:				
Receita financeira	4.004	1.760	5.025	2.229
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	-	-	13.693	3.639
Outras receitas	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>1.758</u>	<u>302</u>
	<u>4.005</u>	<u>1.770</u>	<u>20.476</u>	<u>6.170</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(40)	-
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	-	-	(1.085)	(269)
Outras despesas	<u>(7)</u>	<u>(15)</u>	<u>(114)</u>	<u>(663)</u>
	<u>(7)</u>	<u>(15)</u>	<u>(1.239)</u>	<u>(932)</u>

28. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de março de 2011, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

Notas Explicativas

29. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

Em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, a Companhia possui contratos de arrendamento mercantil operacional referentes a equipamentos de informática, no montante de R\$1.462, cujas prestações mensais estão sujeitas à correção com base em índices prefixados que variam de 1,20% a 1,22% ao mês. Os contratos têm vencimento final em agosto de 2011.

As contraprestações dos contratos de arrendamento mercantil são contabilizadas como despesa na demonstração do resultado. Em 31 de março de 2011, foi registrado o montante de R\$128 (R\$123 em 31 de março de 2010).

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

30.1 Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009.

A estrutura de capital da Companhia e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa equivalentes e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 3 e 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações dos acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

30.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no final dos exercícios são:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(33.194)	(57.375)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>188.088</u>	<u>118.116</u>	<u>284.557</u>	<u>192.506</u>
Caixa líquido	<u>188.088</u>	<u>118.116</u>	<u>251.363</u>	<u>135.131</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.201.877</u>	<u>1.098.520</u>	<u>1.220.498</u>	<u>1.116.642</u>
Caixa líquido	<u>0,16</u>	<u>0,11</u>	<u>0,21</u>	<u>0,12</u>

Notas Explicativas

- a) Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, conforme definido na nota explicativa nº 13;
- b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas 4 e 5; e
- c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação dos acionistas não controladores.

30.3 Categorias de instrumentos financeiros

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<u>Ativos Financeiros:</u>				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	158.747	94.542	244.177	163.326
Contas a receber de clientes	-	-	712.288	692.603
Partes relacionadas	12.534	12.871	2.292	2.398
Mantidos até vencimento:				
Aplicações financeiras	29.342	23.574	40.380	29.180
<u>Passivos Financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.205	1.095	13.547	11.621
Empréstimos e financiamentos	-	-	33.194	57.375
Contas a pagar	478	32	6.756	6.050
Terrenos a pagar	-	-	32.856	41.671
Partes relacionadas	37.572	22.222	2.424	2.439

30.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

30.5 Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em

Notas Explicativas

certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afeta pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como: excesso de oferta, a escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto a segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como de sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídos dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo: A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH, pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

30.6 Exposição a riscos cambiais

Notas Explicativas

As Companhia e suas controladas não estão expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

30.7 Exposição a riscos de taxas de juros

As Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial - TR e juros. Estão expostos a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, neste caso pela variação do CDI.

Em 31 de março de 2011, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475/08 de 17 de dezembro de 2008 não representando necessariamente as expectativas da Companhia, foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando-se 12,5% (CDI) e 1,0% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

Indicadores	<u>(BR GAAP)</u>			<u>(IFRS e BR GAAP)</u>		
	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	Cenário I <u>provável</u>	Cenário II <u>(25%)</u>	Cenário III <u>(50%)</u>	Cenário I <u>provável</u>	Cenário II <u>(25%)</u>	Cenário III <u>(50%)</u>
Ativo						
Aplicações Financeiras (Decréscimo do CDI)	23.181	17.386	11.591	28.468	21.351	14.234
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acréscimo da TR)	-	-	-	332	415	498

30.8 Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgados adequados, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

30.9 Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

30.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 30.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se aproximam

Notas Explicativas

àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações trimestrais. O saldo de caixa e equivalente de caixa, bem como as aplicações financeiras são indexadas ao CDI, portanto os valores registrados se aproximam ao valor justo destes instrumentos financeiros.

Durante os períodos findos em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010 a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2011, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio, explosão e outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

32. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$26, reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia em 31 de março de 2011, através de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$38.991 (R\$30.947 em 31 de dezembro de 2010), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas**33. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	<u>(BR GAAP)</u> <u>Controladora</u> <u>31/03/2010</u>	<u>(BR GAAP e IFRS)</u> <u>Consolidado</u> <u>31/03/2010</u>
Certificados de potencial adicional de construção transferidos para controladas e utilizados na operação	<u>14.753</u>	<u>14.753</u>

34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u> <u>Consolidado</u>			
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Receita bruta	79.448	18.143	122.806	132.512
Deduções da receita bruta	<u>(5.106)</u>	<u>(887)</u>	<u>(12.905)</u>	<u>(8.870)</u>
Receita líquida	74.342	17.256	109.901	123.642
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(35.481)</u>	<u>(8.708)</u>	<u>(61.693)</u>	<u>(70.464)</u>
Lucro bruto	<u>38.861</u>	<u>8.548</u>	<u>48.208</u>	<u>53.178</u>
Despesas comerciais	<u>(1.053)</u>	<u>(42)</u>	<u>(4.868)</u>	<u>(6.077)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u> <u>Consolidado</u>			
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativos				
Contas a receber de clientes	160.285	111.231	552.003	581.372
Imóveis a comercializar	71.651	91.988	293.240	308.296
Passivos				
Empréstimos e Financiamentos	-	-	33.194	57.375
Adiantamentos de clientes	7.790	5.298	16.729	16.990

Notas Explicativas

35. EVENTO SUBSEQUENTE

Através de reunião realizada em 27 de janeiro de 2011, foi aprovada a alienação, em Bolsa de Valores, das ações mantidas em tesouraria, tendo sido negociadas a totalidade das ações até a data de aprovação das informações trimestrais, no montante de R\$48.978 (até 31 de março de 2011 R\$22.051e em abril de 2011 R\$26.927.

36. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 6 de maio de 2011.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Identificação das projeções

a. objeto da projeção

Para o exercício de 2011, a EZTEC programa o lançamento, em Valor Geral de Vendas, de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão. Adicionalmente, a Companhia projeta sua margem bruta em um mínimo de 40% e sua margem líquida em um mínimo de 30%, ambas em termos consolidados, segundo os padrões contábeis vigentes.

Indicadores	2011E
VGv Lançamento	R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão
Margem Bruta (%)	>40,0%
Margem Líquida (%)	>30,0%

b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia referentes ao VGv de lançamentos foram divulgadas em 22 de Novembro de 2010. Em relação às projeções de Margem Bruta e Margem Líquida, foram divulgadas em 14 de Fevereiro de 2011. Ambas são válidas para o exercício de 2011.

c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Este fato relevante contém projeções, as quais refletem somente a percepção da administração da EZTEC, estando sujeitas a riscos e incertezas. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas e divulgadas.

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	1T11	2010	2009	2008
VGv Lançamento	R\$ 445,6 milhões	R\$ 887,1 milhões	R\$ 505,8 milhões	R\$ 436,5 milhões

Indicadores	1T11	2010	2009	2008
Margem Bruta (%)	47,3%	46,8%	40,4%	48,0%
Margem Líquida (%)	44,1%	38,3%	32,2%	30,6%

Nos três primeiros meses de 2011 (1T11) a EZTEC lançou cinco empreendimentos, todos na Região Metropolitana de São Paulo. Os empreendimentos, somados, alcançam R\$445,6 milhões em VGv próprio, recorde de lançamentos da Companhia em um único trimestre. Desta forma, a EZTEC atinge 40,5% do ponto médio do Guidance.

A margem bruta apresentada no 1T11 totalizou 47,3%, 7,3 p.p. acima do mínimo projetado. Este valor está de acordo com o que vem sendo apresentado pela Companhia nos últimos períodos, resultado de [i] rígido controle dos custos das obras e [ii] elevação dos preços dos imóveis na Região Metropolitana de São Paulo, verificada ao longo dos últimos 12 meses.

Já a margem líquida atingiu 44,1%, 11,2 p.p. superior a do 1T10 e 14,1 p.p. acima do mínimo projetado para o ano. Este expressivo crescimento da margem é resultado do [i] aumento da margem bruta, [ii] do crescimento do resultado financeiro, fruto do aumento de caixa e de recebíveis performados devido à entrega de empreendimentos e [iii] da diluição das despesas comerciais e administrativas com a maior base de receita.

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia: EZ TEC EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES S.A.					Posição em 31/03/2011 (Em Unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
EZ Participações LTDA	46.308.221	31,6	-	-	46.308.221	31,6
SMM Participações LTDA	9.495.566	6,5	-	-	9.495.566	6,5
GAR Participações LTDA.	8.208.834	5,6	-	-	8.208.834	5,6
HPC Participações LTDA.	7.779.951	5,3	-	-	7.779.951	5,3
SZA Participações LTDA.	6.473.310	4,4	-	-	6.473.310	4,4
MAPECA Participações LTDA.	6.473.310	4,4	-	-	6.473.310	4,4
LMR Participações LTDA.	6.473.310	4,4	-	-	6.473.310	4,4
Ações em Tesouraria	1.903.788	1,3	-	-	1.903.788	1,3
Outros	53.607.830	36,5	-	-	53.607.830	36,5
Total	146.724.120	100,0	-	-	146.724.120	100,0

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: EZ PARTICIPAÇÕES LTDA.					Posição em 31/03/2011 (Em Unidades de Ações / Cotas)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Ernesto Zarzur	35.900.170	99,99	-	-	35.900.170	99,99
Outros	6	0,01	-	-	6	0,01
	-	-	-	-	-	-
Total	35.900.176	100,00			35.900.176	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: SMM PARTICIPAÇÕES LTDA.					Posição em 31/03/2011 (Em Unidades de Ações / Cotas)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakkhour El Tayar	2.554.778	99,99	-	-	2.082.998	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
	-	-	-	-	-	-
Total	2.554.780	100,00			2.554.780	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: GAR PARTICIPAÇÕES LTDA.					Posição em 31/03/2011 (Em Unidades de Ações / Cotas)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	14.933.742	99,99	-	-	14.933.742	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
	-	-	-	-	-	-
Total	14.933.744	100,00			14.933.744	100,00

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA), ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Denominação: HPC PARTICIPAÇÕES LTDA.					Posição em 31/03/2011 (Em Unidades de Ações / Cotas)	
Acionista / Cotista	Ações Ords. / Cotas		Ações Prefs. / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	10.720.658	99,99	-	-	10.720.658	99,99
Outros	1	0,01	-	-	1	0,01
	-	-	-	-	-	-
Total	10.720.659	100,00			10.720.759	100,00

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	104.060.421	70,92	-	-	104.060.421	70,92
Administradores						
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	1.903.788	1,30	-	-	1.903.788	1,30
Outros Acionistas	40.759.911	27,78	-	-	40.759.911	27,78
Total	146.724.120	100,0	-	-	146.724.120	100,0
Ações em Circulação	40.759.911	27,78	-	-	40.759.911	27,78

- a) Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2010						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	103.813.621	70,75	-	-	103.813.621	70,75
Administradores						
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Conselho Fiscal	0	0,00	-	-	0	0,00
Diretoria	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	3.441.588	2,35	-	-	3.441.588	2,35
Outros Acionistas	39.468.911	26,90	-	-	39.468.911	26,90
Total	146.724.120	100,0	-	-	146.724.120	100,0
Ações em Circulação	39.468.911	26,90	-	-	39.468.911	26,90

Em conformidade com o Capítulo VII Artigo 48, a Sociedade, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado) obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Contrato de Participação no Novo Mercado, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA, neste Estatuto Social, nos acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nos regulamentos da BOVESPA e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos de seu Regulamento de Arbitragem.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2011, que compreendem os balanços patrimoniais e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", que considera a orientação técnica 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 pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21, aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com a IAS 34, que considera a OCPC 04 sobre a aplicação da ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a IAS 34, que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aproa pela CVM e pelo CFC, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, 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 a IAS 34 consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04, editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2.15. Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e 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 de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (demonstrações do valor adicionado), individuais e

consolidadas, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs), que não requerem a apresentação de tais demonstrações. Essas informações 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, de acordo com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de maio de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às informações trimestrais do período findo em 31 de março 2011.

São Paulo, 06 de maio de 2011.

Silvio Ernesto Zarzur Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Incorporação Vice Presidente

A. Emilio C. Fugazza Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Financeiro e RI Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur Mauro Alberto
Diretor Comercial Diretor Administrativo

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaífel
Diretor Planejamento Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias