

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2011 começou com grande otimismo quanto às perspectivas para a economia. O PIB anual apresentou alta de 7,5% ante o ano de 2009 (que apresentou recuo do PIB em 0,6%) e a média anual da taxa de desemprego foi a menor da série histórica iniciada em 2002 ficando em 6,7%. Em contrapartida, o lado negativo do ano de 2010 ficou por conta da inflação, de 5,9% na medição do IPCA pelo IBGE. Apesar de a variação ter ficado abaixo do teto da meta de inflação, a preocupação com este indicador macroeconômico vem fazendo com que o Comitê de Política Monetária (Copom) eleve a taxa básica de juros, que iniciou 2010 em 8,75% a.a. e encerrou em 10,75% a.a., chegando a 11,25% a.a. em janeiro de 2011.

Vale ressaltar contudo, que esses aumentos têm pouco impacto sobre a TR, índice utilizado para correção dos contratos de financiamentos imobiliários. A inflação deverá ser uma das preocupações do governo e do mercado ao longo de 2011, mas as últimas decisões já demonstram que o governo pretende intensificar também o controle fiscal (com cortes no orçamento), aliviando o peso dos ajustes monetários (aumento da taxa básica de juros) no controle inflacionário.

O mercado imobiliário, por sua vez, acompanhou o bom momento econômico e o crescimento real da renda da população. O financiamento de imóveis com recursos da poupança alcançou novo recorde, de R\$ 52,6 bilhões em 2010. Esse montante representa evolução de 65,1% sobre o registrado em 2009. Se incluídos os financiamentos com recursos do FGTS, as operações de crédito imobiliário totalizam R\$ 83,1 bilhões, 67% a mais que no ano anterior. As condições econômicas e setoriais favoráveis trouxeram, no entanto, novos desafios. Com o mercado de trabalho aquecido e o grande número de lançamentos no mercado imobiliário, a competitividade e, consequentemente, os custos relacionados à mão de obra se expandiram. A demanda aquecida por profissionais qualificados na construção civil, aliado ao forte crescimento do mercado, levou a uma necessidade de formação acelerada de novos profissionais, acarretando em produtividades mais baixas no curto prazo.

Para a Cyrela, o ano de 2010 foi encerrado com grandes sucessos de lançamentos e vendas no 4T10. Para citar alguns exemplos, o empreendimento Thera Berrini, lançado em dezembro de 2010, teve 100% das unidades vendidas em apenas duas semanas, os lançamentos do Caminho, Escritórios Mooca e Wave (primeiro lançamento Cyrela em Santos) foram muito bem sucedidos em vendas atingindo um percentual de 95%.

De modo geral, os lançamentos de 2010 ficaram 59,5% concentrados no último trimestre, em decorrência das datas das aprovações de grandes projetos (VGV acima de R\$ 100 milhões) em todo o Brasil. Com isso, a Cyrela concentrou esforços nos dois últimos meses para alcançar o guidance de lançamentos e vendas, que foi cumprido com sucesso: os lançamentos somaram R\$ 7.609,9 milhões (110,3% do ponto mínimo do guidance) e as vendas contratadas totalizaram R\$ 6.172,4 milhões (99,5% do ponto mínimo do guidance para o ano). Somente foi possível atingir este objetivo devido ao alto grau de comprometimento de todo o time de colaboradores da Cyrela, cabendo aqui o reconhecimento por parte da administração da companhia.

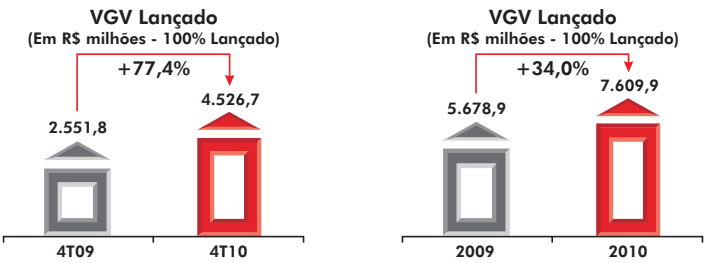
A Cyrela também acelerou o seu processo de repasse. Estruturado em 2009 com R\$ 207,7 milhões em volumes repassados naquele ano, a área de repasse atingiu um volume de R\$ 1.429,2 milhões em 2010, um crescimento com efeitos bastante significativos na geração de caixa da empresa.

O segmento Living representou em 2010 R\$ 2.231,5 milhões de lançamentos, o que representa 29,3% do VGV total lançado pela Cyrela no período. As vendas atingiram R\$ 1.804,1 milhões, equivalente a 29,2% do montante consolidado pela Cyrela. Com relação às perspectivas para 2011, o segmento Living permanece bem posicionado no mercado imobiliário brasileiro, já que a Caixa Econômica Federal anunciou este ano o aumento do teto de preço das unidades para financiamento do programa “Minha Casa, Minha Vida”. Tal elevação viabilizará a compra de terrenos em regiões metropolitanas e possibilitará o enquadramento de produtos em estoque, bem como de futuros lançamentos, aumentando assim o potencial de vendas.

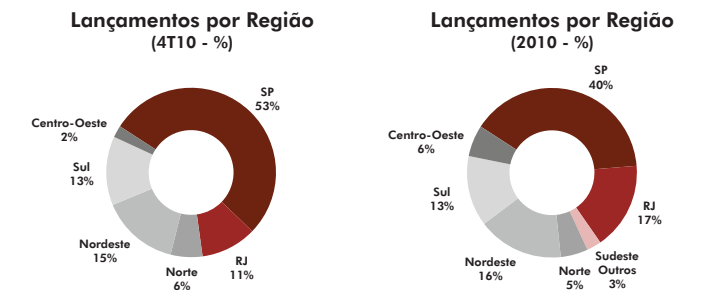
Com valiosas lições aprendidas no ano de 2010 e com a motivação renovada para 2011, estamos certos de que as condições econômicas e setoriais permitirão à Cyrela criar valor aos seus acionistas, satisfazer seus clientes buscando oferecer sempre a melhor solução em imóveis, apoiada em seus parceiros fornecedores de materiais e serviços e seus agentes financiadores.

LANÇAMENTOS

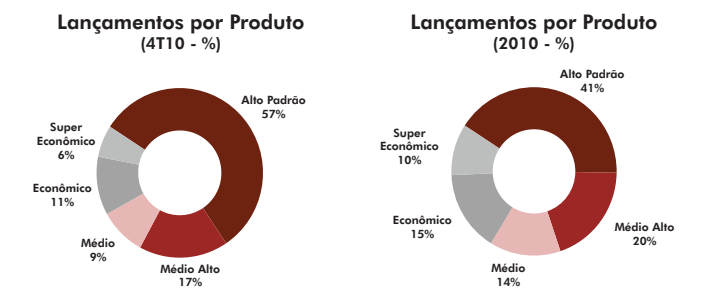
No 4T10, foram lançados 56 empreendimentos (13.506 unidades) somando R\$ 4.526,7 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV), montante 77,4% superior ao lançado no 4T09. Em 2010 foram 108 empreendimentos lançados com VGV total de R\$ 7.609,9 milhões, 34,0% superior ao realizado em 2009. Do VGV lançado em 2010, 55,7% foi vendido no mesmo período. A participação da Cyrela nos lançamentos foi de 78,3%, redução de 0,4 p.p. em relação a 2009, correspondendo a R\$ 5.955,3 milhões.



Em linha com a estratégia de diversificar as operações geograficamente, merecem destaque os lançamentos no 4T10 realizados nas regiões Nordeste, Sul e Norte que somaram 33,9% do VGV lançado no trimestre e 35,0% do VGV lançado no ano:

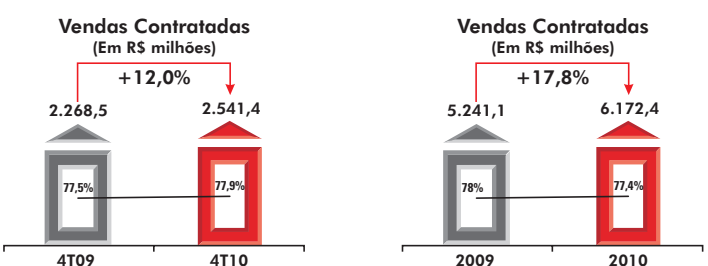


Com relação à distribuição dos lançamentos por faixa de renda, vale destacar a participação do produto de alto padrão que representou 57% do VGV lançado no trimestre e 41,1% dos lançamentos do ano. Abaixo a distribuição dos lançamentos por faixa de renda no 4T10 e em 2010.



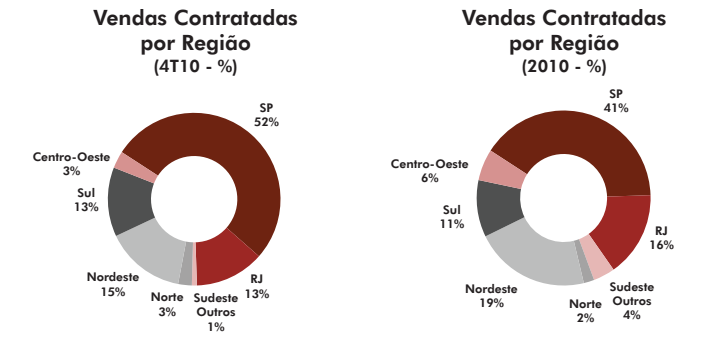
VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas no quarto trimestre de 2010 alcançaram R\$ 2.541,4 milhões (8.742 unidades) incluindo parceiros e R\$ 1.981,0 milhões referentes à participação da Cyrela, o que representa crescimento de 12,0% no valor consolidado e de 12,7% no valor exclusivo da Companhia em relação ao mesmo período de 2009. Já em 2010, as vendas contratadas correspondentes a 100% foram de R\$ 6.172,4 milhões, superiores em 17,8% às realizadas no ano de 2009. Em relação às vendas contratadas % de participação Cyrela, foi registrado valor de R\$ 4.777,5 milhões, expansão de 16,9% comparada àquelas registradas em 2009, resultando em participação de 77,4% em relação ao total.

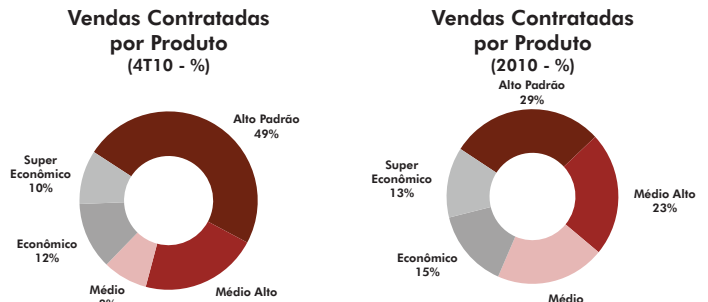


Os lançamentos do trimestre vendidos ao longo do período representaram 78,8% das vendas totais contratadas no 4T10 somando R\$ 2.002,1 milhões, o que indica velocidade de vendas de 44,4%. Confirmando que os esforços de vendas dos lançamentos no período surtiram os efeitos esperados, as vendas de estoques realizadas no período foram de R\$ 539,3 milhões (21,2% das vendas totais).

Com a concentração dos lançamentos no estado de São Paulo, que registraram vendas expressivas no 4T10, a distribuição das vendas por região ficou mais concentrada, conforme os gráficos abaixo:



O maior volume de vendas de unidades de médio e alto padrão, como indicado nos gráficos a seguir, podem ser explicadas pela maior concentração dos lançamentos desse produto:



A Seller e a Selling, forças internas de vendas da Cyrela e da Living, respectivamente, foram responsáveis por R\$ 1.153,6 milhões, ou 52,5% do total das vendas contratadas (desconsiderando permuta física) no 4T10 e R\$ 2.795,0 milhões ou 49,6% do total de vendas contratadas em 2010. A força interna de vendas atua em 10 estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo, Rio Grande do Sul, Paraná, Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Maranhão e Pará. Considerando as vendas contratadas somente nos estados em que atuam, representaram 70,9% do total vendido no trimestre e 55,2% do total vendido em 2010. Em 31 de dezembro de 2010, a Seller contava com 885 corretores e a Selling com 540, perfazendo um total de 1.425 profissionais negociando somente produtos Cyrela e Living.

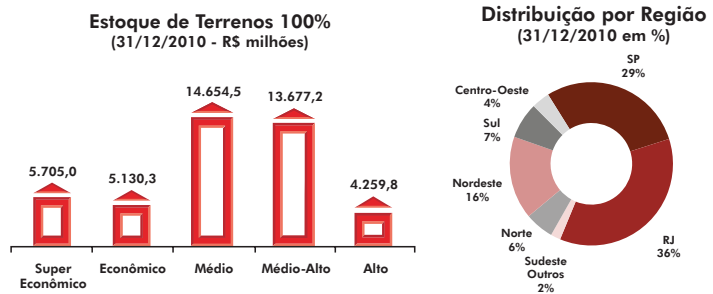
Por Período	4T10	4T09	12M10	12M09
Lanç. 4º Tri - 2010	2.002.094	-	2.002.094	-
Lanç. 3º Tri - 2010	257.635	-	837.926	-
Lanç. 2º Tri - 2010	69.101	-	887.787	-
Lanç. 1º Tri - 2010	24.060	-	512.808	-
Lanç. 4º Tri - 2009	48.091	1.439.679	638.147	1.439.679
Lanç. 3º Tri - 2009	58.205	398.010	420.834	1.412.389
Lanç. 2º Tri - 2009	4.646	39.333	70.059	548.468
Lanç. 1º Tri - 2009	5.145	27.024	31.881	445.057
Estoque	72.408	364.504	770.872	1.395.495
Anos Anteriores	5.101	2.727	8.408	16.497
2005	(2.973)	13.016	28.384	37.932
2006	12.903	75.928	152.396	219.568
2007	6.204	86.283	153.841	312.179
2008	51.173	186.550	427.843	809.318
Total	2.541.385	2.268.549	6.172.408	5.241.088

TERRENOS

No decorrer do 4T10, a Cyrela adquiriu 42 terrenos localizados nas cinco regiões do País, adicionando área de 1.192,7 mil metros quadrados ao seu estoque e VGV potencial de R\$ 3,9 bilhões. Ao final de dezembro de 2010, o estoque de terrenos somava 13,7 milhões de metros quadrados de área útil comercializável com potencial de vendas total de R\$ 43,4 bilhões, considerando as joint-ventures e parcerias. A participação da Cyrela no banco de terrenos é de 84,4% ou o equivalente a R\$ 36,6 bilhões de VGV potencial.

Do VGV total em estoque, 34,9% está localizado fora dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, que representaram, respectivamente, 36,2% e 29,0% do banco de terrenos ao final de 2010.

Do estoque total, 78,9% do valor dos terrenos foi pago por meio de permuta, sem a necessidade de desembolso de caixa. Os valores comprometidos com terrenos em estoque representam, em média, 3,4% de seu VGV potencial, sendo que a parcela de permuta dos terrenos corresponde, em média, a 12,8% do VGV estimado de todos os projetos.



No Balanço Patrimonial, já com efeitos da consolidação contábil, os terrenos respondem por R\$ 2.277 milhões na rubrica “Imóveis a Comercializar”, com contrapartidas em “Adiantamentos de Clientes” no valor de R\$ 1.826,2 milhões relativo ao preço justo (fair value) das unidades permutadas e, também, em “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazos que totalizam R\$ 464,9 milhões.

LIVING

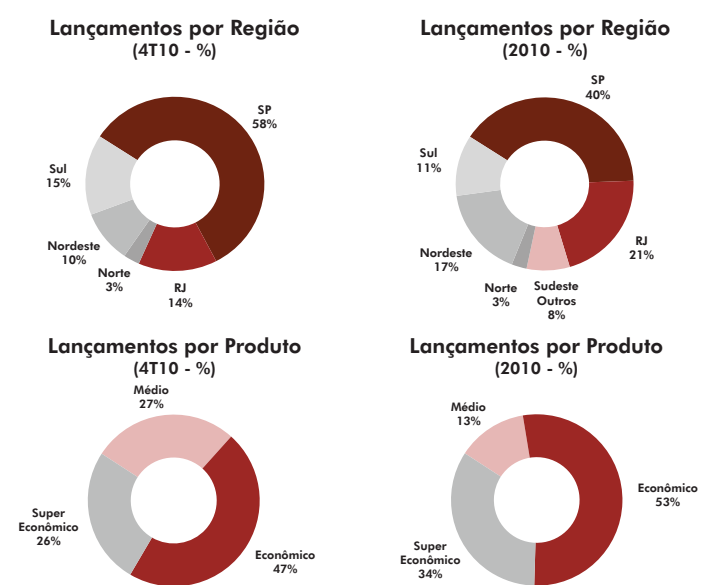
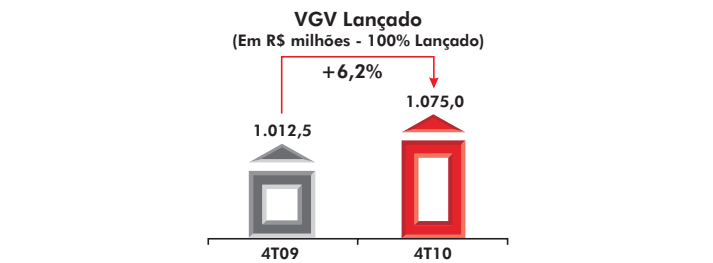
	4T10	4T09	Var%	3T10	Var%	2010	2009	Var%
Lançamentos ⁽¹⁾	22	23	(4,3%)	8	175,0%	48	45	6,7%
Número de Lançamentos	22	23	(4,3%)	8	175,0%	48	45	6,7%
VGV Lançado - RS mil (100%)	1.074.995	1.012.465	6,2%	436.290	146,4%	2.231.466	1.806.624	23,5%
VGV Lançado - RS mil (%CBR)	901.905	710.551	26,9%	257.950	249,6%	1.688.781	1.323.708	27,6%
Participação CBR	83,9%	70,2%	13,7 p.p.	59,1%	24,8 p.p.	75,7%	73,3%	2,4 p.p.
VGV Permutado - RS mil (100%)	66.858	25.726	159,9%	23.060	189,9%	130.997	66.770	96,2%
Preço Médio por m² (R\$)	2.978	2.031	46,6%	2.632	13,1%	2.672	2.151	24,2%
Área útil lançada (m²)	361.009	498.615	(27,6%)	165.771	117,8%	835.205	840.072	(0,6%)
Unidades Lançadas	6.477	10.095	(35,8%)	3.177	103,9%	15.340	16.062	(4,5%)
Vendas ⁽²⁾								
Vendas Totais Contratadas - RS mil (100%)	655.592	918.330	(28,6%)	306.022	114,2%	1.804.149	1.726.437	4,5%
Vendas Totais Contratadas - RS mil (%CBR)	508.288	656.808	(22,6%)	201.514	152,2%	1.332.212	1.250.263	6,6%
Participação CBR	77,5%	71,5%	6,0 p.p.	65,8%	11,7 p.p.	73,8%	72,4%	1,4 p.p.
Preço Médio por m² (R\$)	2.839	1.995	42,3%	2.562	10,8%	2.559	2.165	18,2%
Unidades Vendidas	4.416	9.246	(52,2%)	2.244	96,8%	13.131	14.913	(11,9%)

⁽¹⁾ Incluindo as unidades permutadas

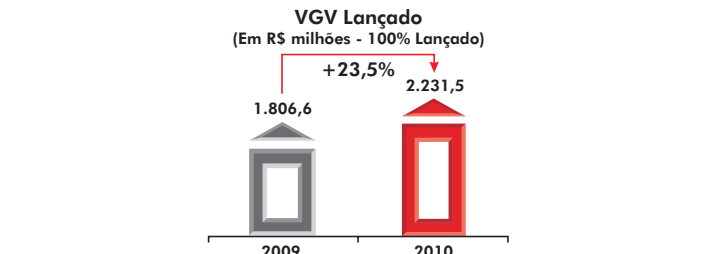
⁽²⁾ Líquido de rescisões

Lançamentos

Durante o último trimestre de 2010, o VGV lançado no segmento Living alcançou o montante de R\$ 1.075,0 milhões, 6,2% superior ao realizado no mesmo período de 2009, e que corresponde a 23,7% do VGV total lançado pela Cyrela no período.



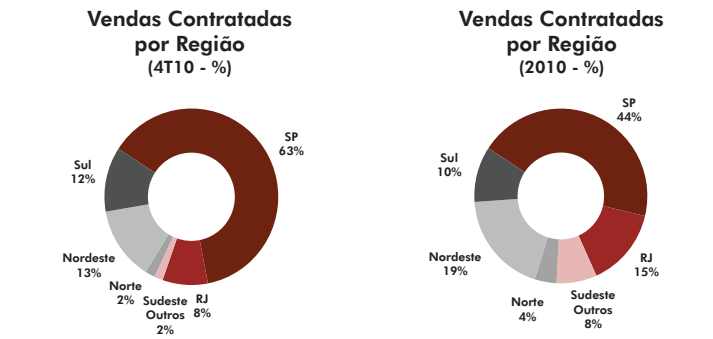
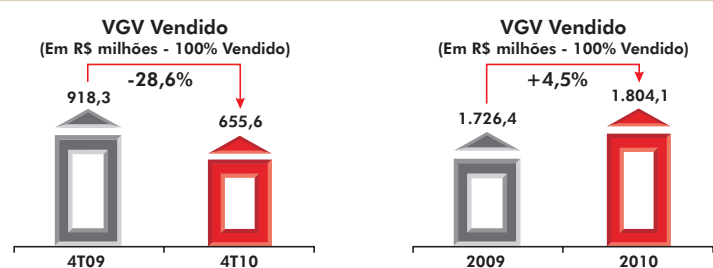
No ano de 2010, os lançamentos do segmento Living totalizaram 48 empreendimentos com VGV total de R\$ 2.231,5 milhões, valor 23,5% superior ao realizado em igual período do ano anterior, o que representa 29,3% do VGV total lançado pela Cyrela em 2010. O volume ficou aquém do esperado, motivado principalmente pelo atraso nas aprovações de projetos nas prefeituras e pela expectativa de aumento do preço teto do programa “Minha Casa Minha Vida”, que fez com que a companhia segurasse novos lançamentos, com intuito de lançar projetos com margens maiores. Foram lançadas 6.477 unidades no 4T10 e 15.340 no ano de 2010. O preço médio das unidades lançadas no trimestre foi de R\$ 166,0 mil e no ano foi de R\$ 145,5 mil.



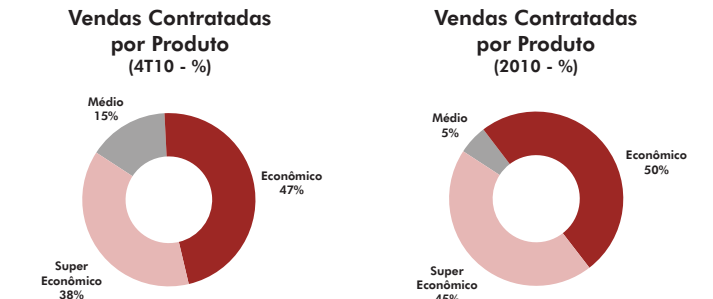
Do total de unidades lançadas no 4T10, 2.401 (37,1%) estavam enquadradas no programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV) e tinham preço médio unitário de R\$ 108,8 mil, 3,3% menor que o preço médio registrado ao final do 3T10, de R\$ 112,5 mil. No ano foram lançadas 7.955 unidades dentro do programa ao preço médio de R\$ 98,3 mil, 3,2% inferior aos R\$ 101,5 mil praticados em 2009, quando foram lançadas 10.151 unidades dentro do programa.

Vendas

As vendas no segmento Living somaram R\$ 655,6 milhões no 4T10, valor 28,6% inferior às vendas do 4T09, e representaram 25,8% das vendas da Companhia no período. No ano de 2010, as vendas totalizaram R\$ 1.804,1 milhões, crescimento de 4,5% em relação a 2009, representando 29,2% das vendas no período. Foram vendidas 4.416 unidades Living ao longo do 4T10 ao preço médio de R\$ 148,5 mil (R\$ 99,3 mil no 4T09) e 13.131 unidades ao longo de 2010 com preço médio de R\$ 137,4 mil (R\$ 115,8 mil em 2009).

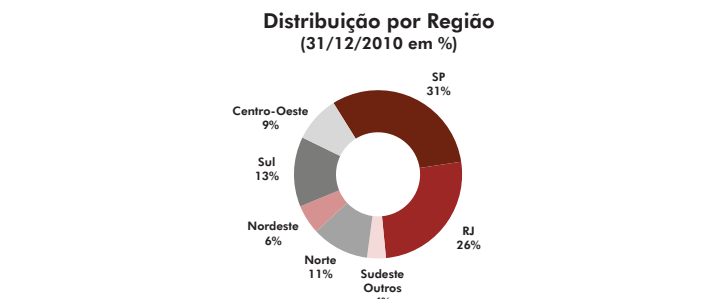


Do VGV total vendido, o produto econômico apresentou maior destaque, como pode ser observado nos gráficos a seguir:

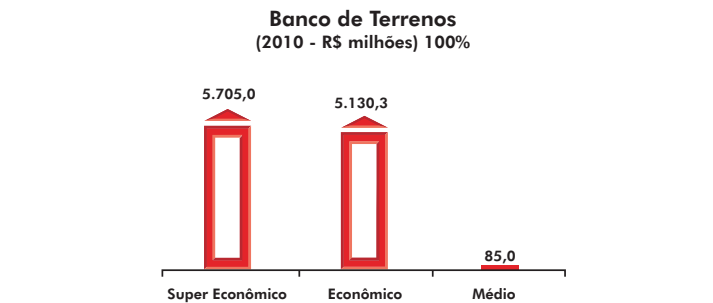


Banco de Terrenos

O segmento Living possui 110 projetos em seu banco de terrenos que totalizam R\$ 10,9 bilhões em VGV potencial dos quais R\$ 9,2 bilhões (84,2%) representam sua participação exclusiva. São 4,9 milhões de metros quadrados com estimativa de 85.752 unidades a serem construídas, sendo que 39,7% ou 34.055 unidades elegíveis ao programa MCMV (considerando o novo preço teto de R\$ 170 mil).



No decorrer do 4T10, foram adquiridos 23 terrenos localizados nas regiões Sul, Sudeste, Centro Oeste, e Norte, adicionando área de 819,8 mil metros quadrados ao seu estoque e VGV potencial de R\$ 2,0 bilhões. No ano de 2010, foram adquiridos 47 terrenos que somaram VGV potencial de R\$ 5,5 bilhões e aproximadamente 40.000 unidades ao banco de terrenos da Living. A participação da Living nos projetos é de 81,2%, ficando em R\$ 4,5 bilhões. Desse total, 69% foi adquirido por meio de permuta.



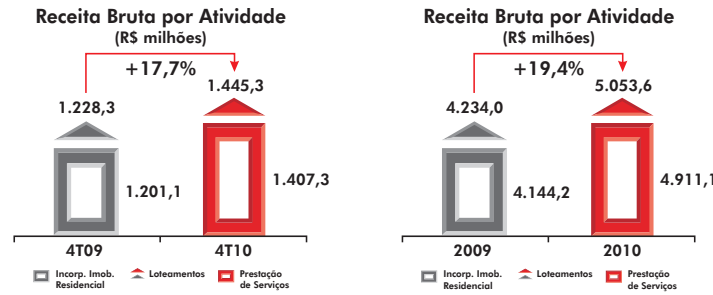
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita

A receita bruta relativa à incorporação residencial, que representa 97,4% da receita total, somou R\$ 1.407,3 milhões no 4T10, montante 17,2% maior do que os R\$ 1.201,1 milhões registrados no 4T09. A receita deste trimestre foi impactada pelos seguintes fatores: (i) concentração dos lançamentos no último trimestre, gerando reconhecimento de 49 novos empreendimentos que resultaram num acréscimo na receita de R\$ 451,4 milhões; (ii) revisão física/ financeira dos orçamentos de custos de obra a incorrer, que gerou um acréscimo no custo orçado de R\$ 367,2 milhões, consequentemente uma redução no reconhecimento da receita, que foi no montante de R\$ 237,9 milhões no trimestre. (Nota: o aumento do custo pelo sistema POC gera uma redução no % de execução da obra e por consequência reduz o reconhecimento da receita).

Na receita total do trimestre a participação do segmento Living (produtos econômico e supereconômico) aumentou de 22,4% no 4T09 para 29,6% no 4T10. Os produtos médio, médio-alto e alto (segmento “MAP”) ainda se mantêm como os mais representativos na Companhia já que no 4T10 contribuíram com 70,4% do total da receita reconhecida (77,6% no 4T09).

A receita de incorporação no ano de 2010 foi de R\$ 4.911,1 milhões, 18,5% maior que os R\$ 4.144,2 milhões do mesmo período de 2009. Nos últimos 12 meses, a Companhia iniciou o reconhecimento de receitas relacionadas a 102 empreendimentos lançados nesse período, que geraram receita de R\$ 956,4 milhões no ano de 2010.



	4T10			4T09			2010			2009		
Por Segmento	RS mil	% Part.		RS mil	% Part.	% Var.	RS mil	% Part.		RS mil	% Part.	% Var.
Produtos MAP (Produtos Médio, Médio-Alto e Alto)	991.046	70,4%		932.287	77,6%	6,3%	3.647.830	74,3%		3.286.864	79,3%	11,0%
Produtos LIVING (Produtos Econômico e Supereconômico)	416.285	29,6%		268.791	22,4%	54,9%	1.263.269	25,7%		857.373	20,7%	47,3%
Total	1.407.331	100,0%		1.201.078	100,0%	17,2%	4.911.099	100,0%		4.144.237	100,0%	18,5%

A receita referente a loteamentos no 4T10 reduziu em 60,2% quando comparado com o 4T09, e equivale a 0,5% da receita bruta do trimestre (1,3% no 4T09), em função da revisão do custo a incorrer de um empreendimento no montante de R\$ 3,6 milhões, o que gerou um impacto negativo na receita da ordem de R\$ 6,4 milhões, mesmo com este aumento de custo o empreendimento apresentou margem bruta de 39,4% no acumulado do ano de 2010. O impacto na receita superior ao aumento do custo no trimestre ocorre porque o empreendimento está com 98,0% vendido e em fase final de construção.

No ano de 2010 a receita de loteamentos aumentou 36,1% (R\$ 65,4 milhões) em relação ao ano de 2009 (R\$ 48,1 milhões), representando 1,3% da receita bruta total.

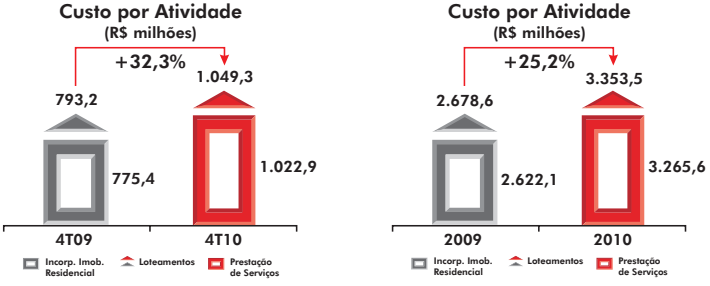
A receita de prestação de serviços refere-se às atividades das controladas Seller e Selling (corretagem sobre vendas) e Cyrela Construtora (taxa de administração de obras), e totalizou R\$ 31,4 milhões no 4T10, 191,7% superior ao 4T09. Tal aumento ocorreu em virtude do maior volume de vendas do último trimestre e consequente aumento do volume de comissões das controladas Seller e Selling. A receita decorrente de serviços no 4T10 representa 2,2% da receita bruta total (0,9% no 4T09).

A receita de prestação de serviço no ano de 2010 foi de R\$ 77,0 milhões, 84,8% maior que a receita de 2009 (R\$ 41,7 milhões). Esta receita representa 1,5% do da receita bruta da companhia.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados
O custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,5% do custo total do trimestre, teve aumento de 31,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, justificado em grande parte, pelo início da construção dos novos empreendimentos, o que foi responsável pelo acréscimo de 38,7% do custo total de incorporação.
Neste trimestre realizamos uma conciliação detalhada dos orçamentos de custos financeiros a incorrer versus a evolução física de nossos obras orgânicas e com parceiros, o que resultou num acréscimo no custo orçado a incorrer no trimestre de R\$ 367,2 milhões, 3,7% sobre o custo orçado total, sendo 30% gerado nas obras orgânicas e 70% nas obras cuja execução é terceirizada. Durante o ano de 2010 o acréscimo de custo a incorrer motivado pela revisão dos orçamentos foi de R\$ 533,6 milhões.
No ano de 2010 o custo de incorporação imobiliária aumento 24,5% em relação ao mesmo período de 2009, principalmente pelo início da construção de novos empreendimentos (18,6% do custo total de incorporação no ano).



Margem Bruta
A margem bruta do 4T10 foi de 24,5%, 9,0.p.p abaixo quando comparada com os 33,5% do 4T09. A margem bruta de incorporação, deste trimestre (4T10) foi impactada pela revisão física/financeira dos custos a incorrer. O impacto total deste acréscimo no resultado do 4T10 foi de R\$ 237,9 milhões, entretanto a margem do ano de 2010 foi de 31,4%, 3,1.p.p menor que os 34,5% do ano de 2009, decorrente da revisão dos custos de obras a incorrer que geraram um acréscimo de R\$ 533,6 milhões no custo orçado, impactando na redução do reconhecimento da receita bruta no montante de R\$ 320,1 milhões no resultado do período. A margem dos novos empreendimentos reconhecidos no 4T10 foi de 33,5%.

Margem Bruta por Atividade (%)



A margem bruta do segmento Living (econômico e supereconômico) alcançou 28,2% no ano de 2010 em linha com as expectativas da Companhia.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

Despesas Comerciais	4T10	4T09	%Var.	2010	2009	%Var.
	RS mil	RS mil		RS mil	RS mil	
Estande de Vendas	36.234	35.716	1,5%	150.653	84.924	77,4%
Mídia	36.897	40.743	(9,4%)	160.927	125.907	27,8%
Serviços de Terceiros	16.639	11.634	43,0%	56.710	44.585	27,2%
Outros	10.916	2.205	395,1%	33.530	35.875	(6,5%)
Total	100.686	90.298	11,5%	401.820	291.291	37,9%

As despesas comerciais são todas aquelas relacionadas à área de incorporação imobiliária residencial, como estande de vendas e mídia. No trimestre, tais despesas totalizaram R\$ 100,7 milhões, o que representa aumento de 11,5% quando comparadas aos R\$ 90,3 milhões do mesmo período de 2009. Tal variação é relativa à maior atividade de lançamentos ocorrida no 4T10.
Do total de despesas comerciais no 4T10, R\$ 6,2 milhões (ou 6,2%) referem-se a despesas incorridas com

empreendimentos em fase inicial de lançamento ou em fase de pré-lançamento cujas vendas estão apenas se iniciando e, portanto, praticamente, ainda não geraram contrapartidas de receitas no mesmo período.
O item de maior relevância nas despesas comerciais do ano de 2010 foi Estande de Vendas, 37,5% do total. Na comparação com o ano anterior, houve aumento de 77,4%, dada concentração dos lançamentos no último trimestre de 2009 (46% do total de empreendimentos lançados), que tiveram seus estandes demolidos durante o ano de 2010, devido a rápida velocidade de vendas destes empreendimentos. Feito semelhante deve acontecer em 2011.

Despesas Gerais e Administrativas	4T10	4T09	%Var.	2010	2009	%Var.
	RS mil	RS mil		RS mil	RS mil	
Salários e Encargos Sociais	36.784	20.837	76,5%	126.071	94.673	33,2%
Stock Options	6.431	3.803	69,1%	19.882	16.841	18,1%
Honorários da Administração	1.385	418	231,3%	5.190	4.683	10,6%
Serviços de Terceiros	24.703	17.742	39,2%	95.857	47.756	100,7%
Aluguel, Serviços, Viagens e Representações	13.957	5.384	159,2%	36.711	27.175	35,1%
Outros	13.675	12.789	6,9%	42.677	33.817	26,2%
Sub Total	96.935	60.973	59,0%	326.388	224.955	45,1%
Participação de Empregados e Administradores (PLR)	12.468	15.132	(17,6%)	26.037	30.932	(15,8%)
Total	109.403	76.105	43,8%	352.425	255.887	37,1%

Nota: Em decorrência da adequação aos padrões internacionais os valores antes mantidos na rubrica Participação de empregados e administradores foram reclassificados para o grupo de Despesas gerais e administrativas.
As despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) totalizaram R\$ 109,4 milhões no 4T10, com acréscimo de 43,8% quando comparadas com os R\$ 76,1 milhões do mesmo período de 2009. Esse montante representa 7,9% da receita líquida reconhecida no período (6,4% no 4T09). Em relação às vendas contratadas, as despesas gerais e administrativas representaram 4,0%, 0,1 p.p. acima do 4T09 quando representaram 4,0%.

No ano de 2010, finalizamos a adequação da estrutura de pessoal, que já havia sido iniciada no final de 2009, para atender o crescimento futuro da Companhia, o que refletiu em um aumento em salários e encargos sociais de 33,2%, quando comparado com o mesmo período de 2009. Tal aumento é explicado principalmente pelos seguintes fatores:
(i) implantação de áreas próprias de incorporação, engenharia e back-office de cobrança e repasses para a Living, que representou 3,4% do total da despesa com pessoal no ano;
(ii) conclusão da implantação da estrutura orgânica para as áreas de incorporação e engenharia na Regional Norte (Belém e São Luis), que representou 2,8% da despesa com pessoal no ano de 2010;
(iii) implementação de escritório em Brasília para atuação na Região Centro Oeste, com estruturas de incorporação e back-office que representaram 3,0% do total das despesas de pessoal no período.
Os start-ups de filiais/regionais, em geral, causam distorções na análise de despesas em relação ao top line, pois as mesmas ocorrem antes dos resultados com vendas e reconhecimento de receitas.
Outro ponto que impactou significativamente o aumento das despesas gerais e administrativas no ano de 2010 foram as despesas com serviços de terceiros, sendo em sua maioria relativas ao Projeto SAP, uma vez que tivemos que recorrer a serviços especializados de terceiros nas áreas da tecnologia da informação e back-office para apoio à implantação do sistema nas diversas regiões do Brasil e consultorias para revisão de processos e políticas de toda Companhia.

EBITDA

O EBITDA do 4T10 foi de R\$ 141,9 milhões, valor 44,9% inferior ao registrado no mesmo período de 2009, com margem EBITDA de 10,2% em relação à receita líquida, o que representa redução de 11,4 p.p. quando comparado com os 21,6% obtidos no 4T09. A redução da margem EBITDA é decorrente principalmente da revisão dos custos a incorrer acima da variação do INCC e do aumento das despesas operacionais.
No ano de 2010 o EBITDA somou R\$ 808,3 milhões, 11,3% inferior aos R\$ 911,3 milhões registrados em 2009. A margem EBITDA neste período foi de 16,5%, 5,8 p.p inferior a margem de 2009 (22,3%).

EBITDA	4T10	4T09	Var%	2010	2009	Var%
	RS mil	RS mil		RS mil	RS mil	
Lucro antes do IR e Contribuição Social	140.148	234.811	(40,3%)	813.996	941.025	(13,5%)
(-) Ganho Agra	-	-	-	-	(80.632)	-
(+) Resultado Financeiro	(17.239)	(4.295)	301,4%	(65.232)	14.533	(548,9%)
(+) Depreciação e Amortização	2.158	1.148	88,0%	8.885	6.518	36,3%
(+) Amortização de Ágios e Outros	16.817	25.704	(34,6%)	50.648	29.863	69,6%
EBITDA(*)	141.884	257.368	(44,9%)	808.297	911.307	(11,3%)
<i>Margem Ebitda (%)</i>	<i>10,2%</i>	<i>21,6%</i>	<i>(11,4.p.p)</i>	<i>16,5%</i>	<i>22,3%</i>	<i>(5,8.p.p)</i>
(*) Nossa metodologia de cálculo não deduz despesas financeiras de SFH e debêntures capitalizadas que somam R\$ 60,8 milhões no ano de 2010.						

BALANÇOS PATRIMONIAIS
LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 E 01 DE JANEIRO DE 2009
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	Controladora			Consolidado		
		2010	Ajustado 2009	Ajustado 01.01.2009	2010	Ajustado 2009	Ajustado 01.01.2009
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	3	10.925	9.724	3.256	242.556	213.186	91.385
Aplicações financeiras	3	141.860	994.801	240.392	597.105	1.348.497	732.397
Títulos e valores mobiliários	4	10.164	7.175	12.236	10.164	7.236	12.298
Contas a receber	5	19.106	13.979	19.095	3.890.529	2.812.154	1.714.066
Imóveis a comercializar	6	55.425	4.495	83.945	3.076.564	2.080.664	2.274.240
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	13	30.964	5.470	217	188.640	104.884	98.161
Impostos e contribuições a compensar	19	13.058	9.390	6.031	82.650	50.588	25.438
Impostos e contribuições diferidos	19	2.929	8.587	-	20.507	18.276	10.737
Despesas com vendas a apropriar		-	-	-	22.910	14.658	37.604
Despesas antecipadas		7.740	8.537	7.918	7.740	11.833	8.585
Demais contas a receber		40	9.877	11.993	50.620	109.485	75.597
		292.211	1.072.035	385.083	8.189.985	6.771.731	5.080.508
Não Circulante							
Realizável a longo prazo							
Contas a receber	5	9.363	2.361	5.369	2.114.555	1.736.802	946.966
Aplicações financeiras	3	91.199	82.356	-	304.770	103.791	39.631
Contas a receber por desapropriação		-	-	-	-	4.812	9.479
Partes relacionadas	12	410.019	394.988	487.025	366.862	362.767	352.763
Impostos e contribuições a compensar	19	24.437	27.513	34.853	26.958	34.479	38.826
Impostos contribuições diferidos	19	1.436	1.451	12.481	7.735	323	27.833
Imóveis a comercializar de longo prazo	6	-	86.364	31.439	752.751	1.281.092	651.621
Demais contas a receber		3.630	3.684	269	13.353	8.321	16.620
		540.084	598.717	571.436	3.586.984	3.532.387	2.083.739
Investimentos em controladas e coligadas							
Imobilizado	7	5.893.177	4.423.281	3.199.899	6.179	5.255	210.692
	8	13.120	11.306	16.155	168.723	133.139	96.452
Intangível	9	73.057	99.065	71.683	90.690	108.178	86.112
		5.979.354	4.533.652	3.287.737	265.592	246.572	393.256
		6.519.438	5.132.369	3.859.173	3.852.576	3.778.959	2.476.995

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009
(Em Milhares de Reais)

DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social de acionistas não controladores	584.038	734.023	813.996	941.025
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	5.918	4.791	8.885	6.518
Amortização de ágio	45.495	23.474	50.648	29.863
Equivalência patrimonial	(845.602)	(918.821)	(1.196)	(28.715)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	148.729	144.933	259.786	205.479
Impostos diferidos	708	(469)	44.916	72.210
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores	-	-	(84.817)	(97.549)
	(60.714)	(12.069)	1.092.218	1.128.831

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.
EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
E PRECIDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009
(Em Milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de outorga de opções de ações	Reservas de lucros	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total Controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Em 31 de dezembro de 2008		1.357.355	(11)	23.522	67.733	672.714	-	-	2.120.949	-	2.120.949
Patrimônio líquido atribuído a participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	288.728	288.728
Em 01 de janeiro de 2009		1.357.355	(11)	23.522	67.733	672.714	-	(364)	2.120.949	288.728	2.409.677
Aumento de capital:											
Aumento de capital - Subscrição Pública	20 (a)	1.182.500	-	-	-	-	-	-	1.182.500	(105.483)	1.077.017
Aumento de capital por outorga de ações	20 (a)	1.139	-	-	-	-	-	-	1.139	-	1.139
Aumento de capital - Incorporação Goldstein Participações S.A.	20 (a)	41.039	-	-	-	-	-	-	41.039	-	41.039
Gastos com Emissão Pública de Ações	20 (a)	(32.894)	-	-	-	-	-	-	(32.894)	-	(32.894)
Lucro líquido do exercício:											
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	-	-	-	-	-	-	729.349	-	729.349	97.549	826.898
Destinação do lucro											
Reserva legal	20 (d)	-	-	-	36.468	-	(36.468)	-	-	-	-
Dividendos propostos	20 (d)	-	-	-	-	(25.687)	(173.220)	-	(198.907)	(28.215)	(227.122)
Reserva de retenção de lucros	20 (d)	-	-	-	-	519.661	(519.661)	-	-	-	-
Programa de pagamento em ações	22 (c)	-	-	16.840	-	-	-	-	16.840	-	16.840
Ajustes por conversão de investimentos	7 (e)	-	-	-	-	-	-	(7.211)	(7.211)	-	(7.211)
Em 31 de dezembro de 2009		2.549.139	(11)	40.362	104.201	1.166.688	-	(7.575)	3.852.804	252.579	4.105.383
Aumento de capital:											
Aumento de capital por outorga de ações	20 (a)	1.543	-	-	-	-	-	-	1.543	2.063	25.606
Gastos com Emissão Pública de Ações	20 (a)	(1.987)	-	-	-	-	-	-	(1.987)	-	(1.987)
Lucro líquido do exercício:											
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	-	-	-	-	-	-	600.249	-	600.249	84.817	685.066
Destinação do lucro											
Reserva legal	20 (d)	-	-	-	30.012	-	(30.012)	-	-	(766)	(766)
Dividendos propostos	20 (d)	-	-	-	-	-	(142.559)	-	(142.559)	(5.236)	(147.795)
Reserva de retenção de lucros	20 (d)	-	-	-	-	427.678	(427.678)	-	-	-	-
Programa de pagamento em ações	22 (c)	-	-	19.888	-	-	-	-	19.888	-	19.888
Ajustes por conversão de investimentos	7 (e)	-	-	-	-	-	-	(3.458)	(3.458)	-	(3.458)
Em 31 de dezembro de 2010		2.548.695	(11)	60.250	134.213	1.594.366	-	(11.033)	4.326.480	355.457	4.681.937

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A. - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3. A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, através da participação em sociedades controladas integralmente ou sob controle compartilhado, coligadas e o "Joint Ventures". As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada caso.

1.1 - Aprovação das demonstrações financeiras e parecer

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião de Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2011. Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da Companhia e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1 - Apresentação e base de preparação

As Demonstrações Financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – 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), incluindo a Orientação OCPC 04 - Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC). 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 a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado. As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. Todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo. Também está sendo usado arredondamento de zero casas após a vírgula.

2.2. Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- **Custos orçados:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.
- **Impostos:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas ao curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias civil, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuaram a Companhia e suas controladas, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.
- **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isto não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- **Provisões para riscos tributários, civis e trabalhistas:** a Companhia reconhece provisão para causas civis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisdições disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.2. Caixa e Equivalentes de Caixa

A Companhia e suas controladas classificam como Equivalentes de Caixa, os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações em fundos de investimento são demonstradas ao valor da quota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos, deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

2.2.3. Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras a serem mantidas até o seu vencimento são demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Aquelas destinadas à negociação estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faça necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

2.2.4. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis e outras

São observados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 1.266 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos (CPC 17) e de Orientação (OCPC 01 e 04) e Interpretação Técnica (ICPC 02) emitidos pelo CFC.

(i) Nas vendas para os juros de unidades concluídas: - O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. - Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber a partir da entrega do empreendimento, são apropriados ao resultado na receita financeira quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

(ii) Nas vendas de unidades não concluídas: - A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção. - O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. - É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas. - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamento de Clientes". - Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário, de financiamentos e de debêntures diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção. - A variação monetária incidente sobre o contas a receber é apropriada ao resultado, como receita de vendas, através do percentual de custo incorrido.

(iii) Outras práticas relacionadas a atividade imobiliária:

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão para garantia: constituída para cobrir gastos com reparos 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, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.5. Contas a receber

As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados no tópico anterior. Os juros pré-fixados das contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência ("pro-terra dia"), independentemente de seu recebimento e registrados na rubrica receitas financeiras. A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para devedores duvidosos. Conforme a orientação técnica do CPC nº OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o período de construção, são lançadas em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária.

2.2.6. Imóveis a comercializar

1) Formação do custo: Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos. O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

2) Permuta: A Companhia adquire parte dos terrenos através de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (b) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são demonstrados ao valor justo de realização.

3) Capitalização de encargos financeiros: Os juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários são qualificados a serem capitalizados como custos dos imóveis a comercializar na ocorrência de: a) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; b) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e c) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso, sendo apropriadas ao resultado como parte do custo observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas.

4) Segregação entre circulante e não circulante: A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente através das estimativas de lançamentos.

2.2.7. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo orientação do OCPC01, e são apropriadas ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (nota 2.2.4), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados. O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia e de suas controladas. As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

2.2.8. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Ainda, como facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o regime especial de tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irrevogável quando do seu registro. Para essas empreendimentos afetados e com adesão ao RET, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado à razão de 2,87% sobre as receitas brutas (6% considerando, também, o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS). Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das

diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na nota 19(a). Os efeitos tributários decorrentes da adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09 foram registrados conforme as normas existentes, notadamente na contabilização do Imposto de Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro, quando aplicáveis. A Companhia e suas controladas optaram pelo Regime Tributário de Transição ("RTT"), conforme Lei nº 11.941/09, através da Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica de 2009.

2.2.9. Investimentos

(i) Em controladas integrais ou sob controle compartilhado - Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado. Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável por seus investimentos. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas for igual ou ultrapassar o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital. Para os investimentos em sociedades com patrimônio líquido negativo é feita provisão para perda nos investimentos, registrada no passivo da Companhia em contra partida de custo de resultado. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia. O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da aquisição, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à aquisição. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio por rentabilidade futura no intangível.

(ii) Em coligadas não controladas

As participações em sociedades coligadas são registradas pelo método de equivalência patrimonial, conforme descrito no item anterior (i).

Cyrela Comercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP"): a Companhia possui participação inferior a 5% nesta sociedade, porém, possui influência relevante nas suas decisões políticas, financeiras e operacionais, portanto avalia o investimento pelo método de equivalência patrimonial.

(iii) Investimentos em sociedades residentes no exterior

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: esta controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão de nossas atividades financeiras no Brasil, portanto os ativos, os passivos e os resultados são adaptados às práticas contábeis vigentes no Brasil e convertidos para reais pelo seguinte método: (i) Ativos e passivos monetários pela taxa de fechamento; (ii) Ativos e passivos não-monetários e o patrimônio líquido convertidos pela taxa em vigor nas datas das transações; (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Ganhos e perdas resultantes do processo de conversão são registrados no resultado do período.

Rummaala S.A. e Cyrsa S.A.: estas controladas sob controle comum estão localizadas na Argentina e possuem corpo gerencial próprio, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Portanto, seus ativos e passivos e resultados são convertidos pelo seguinte método: (i) Ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) Patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; (iii) receitas e despesas convertidas pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na conta de ajustes acumulados de conversão, no patrimônio líquido.

Liveck S.A., Zetol S.A. e Vista Al Muelle S.A.: estas controladas sob controle comum estão localizadas no Uruguai e possuem corpo gerencial próprio, o mesmo que a Cyrsa S.A., bem como independência administrativa, financeira e operacional. Portanto, seus ativos e passivos e resultados são convertidos pelo seguinte método: (i) Ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) Patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; (iii) receitas e despesas convertidas pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na conta de ajustes acumulados de conversão, no patrimônio líquido.

2.2.10. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, o qual não diverge significativamente do valor justo. Estão segregados em classes e taxa de depreciação bem definidas e relacionadas às atividades da Companhia conforme nota 8. Conforme a orientação do OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estándes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e efetivação do empreendimento pelo prazo de vida útil, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment"). A Companhia optou por não avaliar o seu ativo tangível pelo valor justo como custo atribuído (*deemed cost*), conforme previsto nos Pronunciamentos Técnicos CPC 37 e 43.

2.2.11. Intangível

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos adquiridos em uma combinação de negócios é reconhecido ao valor justo na data de aquisição. Assim são demonstrados ao custo de aquisição, combinada com as taxas anuais de amortização calculadas pelo método linear, mencionadas na nota 9, levando em consideração a vida útil definida para o ativo. Os gastos com pesquisas são registrados como despesas quando incorridos e os gastos com desenvolvimento vinculados a inovações tecnológicas dos produtos existentes são ativados, se tiverem viabilidade tecnológica e econômica, e amortizados pelo período esperado de benefícios dentro do grupo de despesas operacionais. Os custos de desenvolvimento de um projeto são reconhecidos como ativo intangível sempre que se puder demonstrar: (i) a viabilidade técnica de concluir o ativo intangível da forma que estará disponível para uso ou venda; (ii) a intenção de concluir o ativo e a habilidade de usar ou vender o ativo; (iii) como o ativo gerará benefícios econômicos futuros; (iv) a disponibilidade de recursos para concluir o ativo; e (v) a capacidade de avaliar de forma confiável os gastos incorridos durante a fase de desenvolvimento. Após o reconhecimento inicial, o ativo é apresentado ao custo menos amortização acumulada e perdas de seu valor recuperável. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo encontra-se disponível para uso pelo período dos benefícios econômicos futuros. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida útil definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

2.2.12. Ágio e deságio

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes, em até um ano após a data de aquisição. Se a combinação de negócios for realizada em estágios e com partes independentes, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital da adquirida é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado. Não foram transacionais operações que se qualifiquem para aplicação deste procedimento. O ágio é inicialmente mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença é reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a estas unidades. Quando o ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela desta unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda. O ágio desta operação é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa. O deságio sem fundamentação econômica é apropriado ao resultado.

2.2.13. Participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do grupo, possuem programa de participação de empregados e administradores nos resultados ("remuneração variável"). O sistema de remuneração variável opera com indicadores de desempenho, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais. A apuração da remuneração variável é estimada ao final de cada período de divulgação das demonstrações financeiras, conforme nota 22 (b).

2.2.14. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço. As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contra partida da rubrica adiantamento de clientes. O registro da operação é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de receita com venda de unidades imobiliárias pelos mesmos critérios da nota 2.2.4.

2.2.15. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados ao custo total amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

2.2.22. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)
A Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: Imóveis a comercializar, Investimentos, Imobilizado, Intangível e Investimentos com cotação em bolsa.

2.2.23. Gastos com transação na emissão de títulos e valores mobiliários
Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora aos recursos recebidos. Assim, os gastos referentes à emissão de debêntures estão classificados na rubrica “Debêntures” conforme divulgado na nota 11 e os gastos com distribuição pública estão classificados na rubrica “Capital social” conforme divulgado na nota 20 (a).

2.2.24. Lucro básico e diluído por ação
O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das demonstrações financeiras conforme apresentado na nota 29.

2.2.25. Dividendos
A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia; entretanto, havendo parcela dos dividendos superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem as demonstrações financeiras, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações financeiras, esta será registrada na rubrica “Dividendo adicional proposto”, no patrimônio líquido. O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação na data do balanço, conforme divulgado na nota 20 (d).

2.2.26. Demonstrações financeiras consolidadas
As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários); a participação percentual nas investidas estão apresentadas na nota 7. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. As sociedades coligadas não controladas não são consolidadas.

2.2.27. Informações por segmento
A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, conforme nota 1, possuindo uma única unidade de negócio. de acordo com as informações apresentadas nestas demonstrações financeiras as atividades de loteamento e prestação de serviços não atingiram os parâmetros mínimos quantitativos de receita, lucro e ativos conforme CPC 22. As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo Comitê Executivo da Companhia.

2.2.28. Demonstrações do valor adicionado
A Companhia elaborou Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.3. Adoção Inicial dos CPCs e das Normas Internacionais de Contabilidade aplicáveis às entidades brasileiras de incorporação imobiliária
O Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC emitiu diversos pronunciamentos, orientações e interpretações para adequação das regras brasileiras às regras internacionais, com implementação facultativa para o ano de 2009 e obrigatória para as demonstrações de 31 de dezembro de 2010. Conforme facultado pela CVM, às companhias abertas, a Companhia não antecipou nenhum dos pronunciamentos contábeis durante suas informações trimestrais de 2010 e anuais de 2009. Para divulgação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010, comparativas a 31 de dezembro de 2009, individuais e consolidadas, foram implementados todos os pronunciamentos, orientações e interpretações do CPC com obrigatorialidade de aplicação para estas demonstrações financeiras. A data de transição adotada pela Companhia para adequação das regras foi 01 de janeiro de 2009. Nesta transição não houve impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, individuais e consolidadas, de 2010 e 2009.

2.3.1. Exceções obrigatórias e isenção à aplicação retrospectiva
Com base no CPC 37 é permitida na adoção inicial dos pronunciamentos (01 de janeiro de 2009) a aplicação de procedimentos voluntários, caso haja divergências quanto às práticas contábeis anteriormente adotadas, porém a norma também proíbe o ajuste de determinadas transações retrospectivamente.

O julgamento da Administração quanto às isenções opcionais e obrigatórias na adoção inicial dos novos pronunciamentos é descrito da seguinte forma:

- (i) Mensuração do ativo imobilizado e intangível ao valor justo: a Companhia optou por não remensurar seu ativo imobilizado a valor justo (deemed cost) na data de transição, optando por manter os saldos registrados com base em seu custo histórico de aquisição, como permitido anteriormente, em linha com os novos pronunciamentos;
- (ii) Mensuração de combinações de negócios: a Companhia optou por não remensurar combinações de negócios ocorridas antes da data de transição para os novos pronunciamentos;
- (iii) Mensuração de planos de benefícios a empregados: a Companhia não possuía (ou possui) planos de benefícios anteriores a data de adoção dos novos pronunciamentos
- (iv) Reconhecimento de diferenças acumuladas de conversão: a Companhia já registrava a ajuste de diferenças acumuladas de conversão sobre as demonstrações financeiras de controladas no exterior no resultado abrangente, portanto não adotou a referida isenção;
- (v) Adoção inicial em controladas e empreendimentos em conjunto: a Companhia adotou para suas controladas os novos pronunciamentos na mesma data de sua transição;
- (vi) Contabilização de pagamentos baseados em ações: a Companhia já apropriava ao resultado as operações de pagamentos baseados em ações na data de transição para os novos pronunciamentos;
- (vii) Contratos de concessão e contratos de seguros: a Companhia não possui contratos de concessão de serviços públicos, nem contratos de seguros que se enquadrem no escopo da isenção, na data de transição para os novos pronunciamentos;
- (viii) Ajuste de estimativas: a Companhia não efetuou nenhum ajuste nas estimativas utilizadas anteriormente na data de transição para os novos pronunciamentos.

2.3.2. Conciliações das práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras anteriormente apresentadas
Em conformidade ao CPC 37 a Companhia apresenta a conciliação do ativo, passivo, resultado, patrimônio líquido e resultado abrangente, da controladora e consolidado, dos exercícios tornados públicos anteriormente nas informações anuais referente aos períodos de 01.01.2009 (data de transição) e 31.12.2009, preparados de acordo com as práticas adotadas no Brasil (BRGAAP) vigente até 31 de dezembro de 2009 e com as normas internacionais, abaixo:

As reclassificações nas demonstrações financeiras de abertura e de 31 de dezembro de 2009 estão demonstradas nos quadros abaixo:

Ajustes ao BRGAAP de 31.12.2008: balanço de abertura em 01.01.2009						
	Nota	Controladora		Consolidado		
		BR GAAP 31/12/2008	Com CPCs 01/01/2009	BR GAAP 31/12/2008	Ajuste 01/01/2009	
Ativo Circulante						
Títulos e valores mobiliários	(a)	158	12.078	12.236	12.078	12.298
	(d)	112.539	(28.594)	83.945	2.274.240	(28.594)
	(b)	6.031	-	6.031	29.288	(3.850)
	(b)	-	-	-	-	25.438
	(b)	-	-	-	-	10.737
	(b)	282.871	-	282.871	2.757.795	-
Imóveis a comercializar						
Impostos e contribuições a compensar						
Impostos e contribuições diferidos						
Demais ativos circulantes						
Total do ativo		4.244.256	-	4.244.256	7.557.503	-
Passivo e patrimônio líquido						
Passivo Circulante						
Impostos e contribuições a recolher	(b)	2.217	(1.206)	1.011	135.092	(92.792)
	(b)	-	-	-	4.571	98.954
	(b)	-	-	-	-	103.525
	(b)	652.331	-	652.331	2.789.577	-
	(b)	-	-	-	-	2.789.577
	(b)	654.548	(1.206)	653.342	2.929.240	6.162
Impostos e contribuições diferidos						
Demais passivos circulantes						
Total do passivo e patrimônio líquido		4.244.256	-	4.244.256	7.557.503	-

Ajustes ao BRGAAP divulgado em 31/12/2009						
	Nota	Controladora		Consolidado		
		BR GAAP 31/12/2009	Ajuste 31/12/2009	BR GAAP 31/12/2009	Ajuste 31/12/2009	
Ativo Circulante						
Títulos e valores mobiliários	(a)	221	6.954	7.175	282	6.954
	(d)	43.334	(38.839)	4.495	2.080.663	-
	(b)	9.390	-	9.390	52.250	(1.392)
	(b)	-	-	-	-	50.858
	(b)	-	8.587	8.587	18.276	-
	(b)	1.042.388	-	1.042.388	4.614.697	-
Imóveis a comercializar						
Impostos e contribuições a compensar						
Impostos e contribuições diferidos						
Demais ativos circulantes						
Total do ativo		5.109.071	23.298	5.132.369	3.802.798	(23.838)
Passivo e patrimônio líquido						
Passivo Circulante						
Impostos e contribuições a recolher	(b)	2.776	-	2.776	79.171	-
	(b)	737	23.078	23.815	159.413	51.944
	(b)	-	-	-	-	113.588
	(b)	789.991	-	789.991	2.690.189	-
	(b)	-	-	-	-	2.690.189
	(b)	793.504	23.078	816.582	2.928.773	51.944
Impostos e contribuições diferidos						
Demais passivos circulantes						
Total do passivo e patrimônio líquido		6.204.404	-	6.204.404	10.550.690	-

	Nota	2010	2009	01.01.2009	2010	2009
Total consolidado		4.681.937	4.105.383	2.409.677	685.066	826.898
(-) Parcela de acionistas não controladores	(a)	(355.457)	(252.579)	(288.728)	(84.817)	(97.549)
Parcela dos acionistas da controladora		4.326.480	3.852.804	2.120.949	600.249	729.349

(a) Parcela dos não controladores apresentadas nas demonstrações consolidadas, conforme CPC 36.

2.3.3. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2010:

Novas normas		Aplicação obrigatória: para exercícios iniciados a partir de
IFRS 9	Instrumentos financeiros	01 de janeiro de 2013
IAS 24	Revisada partes relacionadas: divulgação	01 de janeiro de 2011
Emendas às normas existentes		
Emenda ao IAS 32	Instrumentos financeiros: apresentação, classificação de emissões de direitos sobre ações	01 de fevereiro de 2010
Emendas ao IFRS 7	Instrumentos financeiros: divulgação, transferência de ativos financeiros	01 de janeiro de 2013
Novas interpretações		
IFRIC 19	Extinção de passivos financeiros com instrumentos de patrimônio	01 de julho de 2010
Emenda a IFRIC 14	Pagamentos antecipados quando há obrigação de se manter um nível mínimo de financiamento	01 de janeiro de 2011

CONTINUAÇÃO

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

Participação - %						Lucro						Participação - %						Lucro					
						líquido (prejuízo)						líquido (prejuízo)											
						do exercício						do exercício											
						Investimento						Investimento											
						Equivalência						Equivalência											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											
						2009						2009											
						2010						2010											



Participação - %	Resultado						Total
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS corrente e diferido	
49,00	-	-	-	-	1.009	-	1.009
49,00	-	-	-	-	(31)	-	(31)
47,81	-	124	(53)	8	-	-	79
50,00	-	-	(41)	-	-	-	(41)
50,00	-	-	-	-	1.227	-	1.227
29,99	14.192	(11.370)	(193)	(6)	-	(457)	2.166
50,00	1.486	(1.031)	(778)	4	-	(31)	(350)
50,00	-	-	(100)	4	-	(1)	(97)
50,00	3.050	(2.087)	(995)	19	-	(82)	(95)
48,99	6.818	(4.646)	(979)	6	-	(190)	1.009
48,51	-	-	(31)	1	-	-	(30)
50,00	-	-	(29)	11	-	(3)	(21)
50,00	-	-	(24)	-	-	-	(24)
50,00	-	-	(47)	-	-	-	(47)
49,99	-	-	(7)	-	-	-	(7)
50,00	4.799	(5.484)	(958)	153	-	(263)	1.753
49,99	6.033	(4.427)	(208)	(16)	(50)	(195)	1.137

Participação - %	Resultado						Total
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS corrente e diferido	
40,00	1.284	(766)	(35)	372	-	(43)	812
79,99	35.933	(29.764)	(1.910)	233	-	(1.430)	3.062
49,99	2.574	(4.708)	(80)	26	195	(113)	(2.106)
68,00	179.338	(154.996)	(8.250)	(6.310)	3.348	(4.602)	8.528
49,99	742	(491)	(165)	160	-	(18)	228
49,99	13.350	(7.547)	(1.47)	25	-	(206)	5.475
49,99	26.814	(15.755)	(1.916)	(35)	-	(847)	8.261
80,00	-	-	(19)	-	-	-	(19)
49,95	-	-	(283)	(3)	-	-	(288)
54,40	15.364	(8.840)	(2.814)	(14)	-	(350)	3.346
49,99	4.823	(4.572)	(47)	(24)	5	(224)	(39)
49,99	11.830	(6.289)	(1.496)	1	(147)	(410)	3.489
50,00	25.177	(21.111)	(7.025)	942	30.915	-	27.014

79.99	8.876	(4.440)	(6.200)	1.111	-	(756)	1.605
79.99	17.182	(11.324)	(4.718)	(3)	-	(528)	605
80.00	19.190	(23.582)	(617)	(2.172)	-	(866)	(8.047)
54.05	316	-	(50)	378	-	(31)	613
63.00	11.999	(6.430)	(255)	574	-	367	6.255
89.50	68.909	(59.040)	(11.859)	207	51	(1.835)	(3.567)
50.00	53.883	(49.714)	(1.313)	2.957	-	(2.952)	2.861
49.95	-	-	-	-	-	-	-
49.96	32.365	(21.740)	(1.114)	164	1	(1.120)	8.556
32.50	1.215	(1.768)	(61)	(10)	74	(80)	(630)
79.99	7.864	(5.279)	(1.146)	284	-	(267)	1.456
49.95	-	-	-	-	-	-	-
65.00	-	-	(843)	(2)	-	-	(845)
25.00	352	(311)	(18)	35	-	(10)	48
49.95	2.821	(1.926)	(91)	(4)	-	(78)	722
49.95	805	(666)	(444)	(1)	-	(24)	(330)
25.00	-	-	(3)	-	-	-	(3)
49.92	-	-	(245)	(1)	-	-	(246)
9.99	-	-	(42)	62	5	(7)	18
40.00	89	-	(25)	486	-	(18)	532
50.00	-	-	(1.372)	8	1.129	4	(231)
49.99	4.161	(4.429)	(206)	(25)	57	(163)	(605)
49.97	-	-	(135)	29	24.397	-	24.291
49.99	-	-	-	-	-	-	-
49.99	-	-	-	-	-	-	-
49.99	-	-	(1)	-	-	-	(1)
49.99	-	-	-	-	-	-	-
50.00	26.478	(14.456)	(1.330)	630	8.363	-	19.705
68.00	3.752	(4.478)	(297)	1.612	135	372	1.096
50.00	11.454	(3.670)	(259)	1.671	-	(397)	8.799
79.99	111.574	(67.504)	(12.037)	2.168	-	(3.638)	30.563
68.59	-	-	(1.573)	5	(95)	(2)	(1.665)
68.59	-	-	(26)	-	-	-	(26)
70.00	12.408	(7.321)	(1.046)	382	29	(365)	4.087
49.99	-	-	-	-	-	-	-
50.00	2.085	-	(11.266)	(4.805)	69.140	-	55.154
49.99	-	-	(55)	(1)	-	-	(56)
50.00	12.427	(8.330)	(124)	39	-	(180)	3.832
69.99	-	-	(50)	-	(104)	-	(154)
70.00	20.154	(11.839)	(1.421)	67	(2)	(532)	6.422
24.99	-	-	-	-	-	-	-
48.24	-	-	(28)	-	(5)	-	(33)
49.99	(56)	(47)	(53)	50	(1.031)	(11)	(1.148)
49.99	20.218	(13.917)	(2.010)	163	-	(495)	3.955
50.00	-	-	(29)	-	-	-	(29)
70.00	24.421	(15.627)	(3.201)	868	-	(705)	5.756
48.24	-	-	(69)	-	(3)	-	(72)
50.00	41.733	(24.121)	(1.198)	116	3	(649)	15.888
49.99	613	-	(475)	4	(3)	(65)	74
49.99	-	-	-	-	-	-	-
48.24	-	-	(2)	-	-	-	(2)
49.95	7.786	(5.681)	(101)	(21)	-	(228)	1.755
49.95	-	-	-	-	-	-	-
49.99	2.099	(774)	(181)	540	-	(73)	1.611
68.00	32.946	(20.584)	(1.440)	425	-	(1.291)	10.056
54.58	2.155	(1.600)	(312)	91	9	(133)	210
49.95	-	-	-	-	-	-	-
49.99	30.974	(17.661)	(1.036)	1.321	-	(1.049)	12.545
49.92	-	-	(64)	-	-	-	(64)
49.99	-	-	(134)	-	-	-	(134)
21.42	-	-	(33)	78	-	(5)	40
79.00	7.270	(4.265)	(17.914)	(4.721)	42.590	-	22.960
91.60	9.676	(6.306)	(89)	162	4	(367)	3.080
78.							

Participação -%	Balanco Patrimonial		
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido
46,44	2.840	408	2.432
49,99	13.730	6.597	7.133
24,00	1.907	102	1.805
23,99	3.729	3.649	80
50,00	21.718	12.254	9.473
50,00	12.419	4.450	7.969
49,99	4.709	2.921	1.788
50,00	7.501	4.653	2.990
50,00	30.224	30.160	64
32,50	17.764	256	17.522
39,66	3.471	3.072	399
50,00	6.536	4.975	1.561
50,00	24.577	24.039	1.666
45,00	13.040	192	12.874
50,00	10.111	1.141	8.981
46,49	1.978	358	1.620
36,67	7.704	704	7.000
48,67	30.463	9.606	20.857
50,00	15.816	12.493	3.323

Intimação

ela Riza Jcgontijo Empr Imob Ltda.
ela Tecnisa de Invest Imob Ltda.
ela Tecnisa Klabin Segall E. I. Spe Ltda.
ela Tennesse Empreend Imob S.A.
ela Empreend Imob Ltda.
ela Borges Empreend Imob S.A.
est Hill de Invest Imob Ltda.
aria Boulevard Desenvolvi Imob S/A
ela Boulevard Negócios Imob S/A
ela Empreend Imob Ltda.
arianna Empreend Imob Ltda.
in Segall Cyrela Riza Empr Imob Spe Ltda.
in Segallcyrela Spe Ltda.
in Segall Vergueiro Empr Imob Spe Ltda.
ngum Invest Imob Ltda.
quisse Empreend Imob Spe Ltda.
re Alvaro Empreend Imob Ltda.
mo Velho Empreend Imob Spe Ltda.

At Venture e suas investidas
 opole Incorp Ltda.
 ntida Emprend Imob Spe Ltda.
 ta de Miranda Empr Imob Spe Ltda.
 ustria Empreendimentos Imob Ltda.
 entico Vila Carrão Empr Imob Spe Ltda.
 adeiro Galvão Emprend Imob Spe Ltda.
 ri Incorp Spe Ltda.
 012 Emprend Imob Ltda.
 ro Consultoria Imob Ltda.
 iachiarretta Emprend Imob Ltda.
 atao Emprend Imob Ltda.
 apati Emprend Imob Spe Ltda.
 nstrutora e Incorp S/A
 nla Andreia Mendonça Empr Imob Ltda.

Mac Everest Empr Imob Spe Ltda.
Ma Mac Manus Emprend Imob Ltda.
Ma Mac Monterey Empr Imob Spe Ltda.
Ma Sucia Emprend Imob Ltda.
Ma S/A
Magno Sales Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Brasil Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Dias Emprend Imob Spe Ltda.
Mansoll - Vila Madalena Empr Imob S/A
Ma Via Incorp Ltda.
Ma Lim Sul Incorp Ltda.
Ma Emprend Imob Ltda.
Ma Emprend Imob S/A
Ma ck S/A
Ma Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Brazil Real Estate S.A.
Ma ra Reis Emprend Imob Ltda.
Ma Construtora Ltda.
Ma Cyrela Equador Emprend Imob Ltda.
Ma Cyrela Italia Emprend Imob Ltda.
Ma Cyrela Mafra Emprend Imob Ltda.
Ma Cyrela Manay Emprend Imob Ltda.
Ma Cyrela Spot Emprend Imob Ltda.
Ma Dinamarca Emprend Imob Ltda.
Ma Emprend Imob Ltda.
Ma Espanha Emprend Imob Ltda.
Ma Holanda Emprend Imobairios Ltda.
Ma Incorp Ltda.
Ma Invest e Particip Ltda.
Ma Irlanda Emprend Imob Ltda.
Ma Italia Emprend Imob Ltda.
Ma Mexico Emprend Imob Ltda.
Ma Monaco Emprend Imob Ltda.
Ma Portugal Emprend Imob Ltda.
Ma Suica Emprend Imob Ltda.
Ma Venezuela Emprend Imob Ltda.
Ma Jagascar Incorp Ltda.
Ma ito Emprend Imob Spe Ltda.
Ma iopotamia Emprend Imob Spe S.A.
Ma alta Emprend Imob Spe Ltda.
Ma terey Incorp Ltda.
Ma Delhi Incorp Spe Ltda.
Ma Brasil Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Invest e Particip Ltda.
Ma o & Plano Const e Particp Ltda.
Ma Amoreira Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Araucaria Emprend Imob Ltda.
Ma Aroeira Emprend Imob Ltda.
Ma Cambara Emprend Imob Ltda.
Ma Castanheira Empr Imob Spe Ltda.
Ma Cedro Emprend Imob Ltda.
Ma Cerejeiras Emprend Imob Ltda.
Ma Figueira Emprend Imob Ltda.
Ma Flamboyant Emprend Imob Ltda.
Ma Guapira Emprend Imob Ltda.
Ma Ipe Emprend Imob Ltda.
Ma Jacaranda Emprend Imob Ltda.
Ma Jabota Emprend Imob Ltda.
Ma Macieira Emprend Imob Ltda.
Ma Manaca Emprend Imob Ltda.
Ma Mangueira Emprend Imob Ltda.
Ma Mogno Emprend Imob Ltda.
Ma Paineira Emprend Imob Ltda.
Ma Palmeiras Emprend Imob Ltda.
Ma Pitangueiras Emprend Imob Ltda.
Ma Seringueira Emprend Imob Ltda.
Ma Brina Brasil Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Del Arte Incorp Ltda.
Ma Esperança Incorp Ltda.
Ma Brasil Emprend Imob Ltda.
Ma ncia Incorp Ltda.
Ma iroz Galvão Mac Cyrela Venez E. I. S.A.
Ma Incorp Ltda.
Ma ara Ponta Negra Empr Imob Spe Ltda.
Ma Brasil Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Emprend Imob Spe Ltda.
Ma - Baturite
Ma - Provence Horto
Ma - Jardim Celeste
Ma - Jeronimo Veiga
Ma - Vero Santa Isabel
Ma leaty Emprend Imob S/A
Ma Emprend Imob Spe S.A.
Ma Altherberg Vila Mariana Spe S/A
Ma azio Brasil Emprend Imob Spe Ltda.
Ma nonduba Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Paraíso Emprend Imob Ltda.
Ma Campo Belo Empr Imob Spe Ltda.
Ma Sta Isabel Emprend Imob Spe Ltda.
Ma Incorp Spe Ltda.
Ma Al Muelle S.A.
Ma re Franca Emprend Imob Ltda.
Ma re Japao Emprend Imob Ltda.
Ma es Emprend Imob Spe S.A.
Ma l S.A.

Cyrela Spe Ltda.
 Alexandria Empreend Imob Ltda.
 Casa Haus Desenv Imob S/A
 Casa Haus Negócios Imob S/A
 Casa Invest Imob Ltda.
 Casa A. Empreend Imob Spe Ltda.
 Casas Empreend Imob Spe Ltda.
 Cargos Correa - Cyrela Empr Im Spe Ltda.
 Casa 005 Empreend Imob Ltda.
 Casa 011 Empreend Imob Ltda.
 Casa Xxxx Incorp S.A.
 Casa Votorantim Empreend Imob S/A

Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	
	%					
43,00		76.333		54.104		22.710
50,00		18.320		2.813		15.507
32,41		2.052		(1.404)		3.456
48,67		19.975		1.285		18.690
48,61		5.006		480		4.526
49,99		19.559		12.258		7.301
49,44		6.040		4.842		1.198
48,61		14.462		12.968		1.494
48,61		44.374		35.641		8.733
49,99		13.251		10.178		3.073
50,00		10.097		6.700		3.490
48,67		3.198		179		3.019
37,93		2.158		312		1.846
38,59		3.855		4.522		(667)
30,00		20.596		20.230		366
50,00		1.373		(31)		1.786
49,99		27.457		12.732		14.725
50,00		18.194		15.697		2.497
50,00		83.534		81.900		1.702
34,95		(621)		223		(844)
50,00		22.631		22.210		1.155
49,99		18.777		7.411		11.366
39,99		5.149		2.646		2.503
49,99		2.605		1.267		1.338
50,00		88.223		57.047		31.176
38,62		2.741		418		2.323
48,90		20.386		11.707		8.679
48,67		12.836		2.403		10.433
50,00		5.643		1.794		5.477
49,99		5.841		447		5.394
49,99		28.951		18.457		10.494
50,00		3.893		1.294		3.085
47,81		1.247		998		249
30,02		4.796		2.601		2.195
50,00		13.384		11.289		2.457
49,99		10.425		5.559		4.866

- %	Ativo	Passivo	Líquido
40,00	6.941	4.852	2.089
79,99	47.539	45.380	2.827
49,99	4.846	2.051	2.795
68,00	210.314	144.319	72.754
49,99	6.195	4.327	1.868
49,95	4.703	1.152	3.551
49,99	14.357	2.014	12.724
80,00	23.839	24.282	(431)
49,95	155	162	66
54,40	11.925	9.018	3.625
49,99	6.940	6.061	879
49,99	4.827	17	4.810
50,00	5.726	8.291	42.482
80,00	69.706	53.453	104.104
67,99	11.657	9.354	6.918
79,99	66.415	63.673	4.154
79,98	85.447	72.502	12.945
54,02	3.799	538	3.261
69,97	6.265	168	23.388
62,97	21.444	12.743	8.701
89,50	112.881	83.219	32.410
50,00	88.650	35.728	53.637
62,97	6.456	3.158	3.372
49,96	8.176	5.116	3.060
32,49	7.357	3.659	3.698
80,00	27.052	15.554	11.498
25,00	594	601	(7)
49,95	15	-	15
9,99	525	141	384
39,97	3.893	836	3.057
50,00	154	1.913	2.347
50,00	1.161	4.581	2.895
49,99	11.891	3.378	8.513
49,97	1.397	7.302	3.164
69,97	7.790	4.763	3.253
49,97	44.957	28.200	25.682
67,97	34.032	19.192	14.861
49,97	39.599	22.000	17.599
79,98	99.436	17.969	89.672
68,57	11.023	3.638	9.788
68,57	2.438	208	3.260
69,97	17.337	1.108	16.820
49,95	32.859	69.520	100.115
49,95	7.400	3.717	3.683
49,95	3	-	3
24,97	5	3	2
49,95	4.282	6.666	657
49,95	13.801	10.717	3.969
49,96	5	-	5
69,97	34.096	3.475	31.827
49,95	-	-	-
49,95	13.692	5.007	8.693
49,95	26	29	(3)
49,95	1	-	1
49,95	2.371	1.282	1.089
49,99	10.448	1.151	9.297
68,00	9.624	3.913	6.535
51,35	6.941	4.086	2.855
49,95	147	-	147
49,99	29.939	15.081	14.873
49,92	67	68	(1)
21,41	1.208	252	956
79,00	7.761	47.303	140.577
91,60	35.745	17.902	17.843
78,97	30.355	4.820	25.535
78,97	16.155	10.162	5.993
78,97	4.616	4.608	8
91,60	236	9	227
78,97	14.463	4.180	10.283
78,97	2.469	141	2.701
78,97	33.768	6.162	27.606
78,97	6.100	3.207	2.931
78,97	6.986	2.379	4.845
78,97	13.449	5.425	7.776
78,97	2.018	114	2.327
78,97	19.773	2.173	17.600
78,97	8	-	8
78,97	7	-	7
78,97	485	53	432
78,97	3.942	741	3.238
78,97	8	-	8
78,97	10.110	1.265	8.845
78,97	8.585	2.045	6.540
78,97	23.310	9.543	13.767
49,92	303	303	-
49,95	33	-	33
49,95	89	60	179
49,47	2.284	1.949	335
49,95	3.258	2.672	590
29,98	19.707	4.367	15.340
19,98	503	335	168
48,98	28.497	28.499	(2)
49,92	5	6	(1)
49,99	5.249	1.549	3.702
49,01	13.463	4.268	9.195
72,00	464	(202)	666
71,07	-	-	



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

31 de Dezembro de 2009									
Participação	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS corrente e diferido	Resultado		
									Total
...continuação	- %								
City Parque Morumbi Spe S.A.	50,00	-	-	(75)	2	-	-	-	(73)
Costa de Guadalupe Empreend Imob S.A.	45,00	-	-	(49)	1	-	-	-	(48)
Costa Maggiore Empreend Imob Ltda.	50,00	5.142	(2.385)	(372)	118	6	(151)	2.358	
Cyrela Gafisa Spe Ltda.	46,49	70	(186)	(49)	49	12	(9)	(113)	
Cyrela Magik Tecnisa Empr Imob Spe Ltda.	36,67	(62)	380	(88)	315	17	(3)	559	
Cyrela Milao Empreend Imob S.A.	48,67	840	(1.335)	(458)	926	4	(313)	(336)	
Cyrela Minas Empreend Imob Spe Ltda.	50,00	5.329	(6.224)	(309)	(803)	31	(239)	(2.215)	
Cyrela Rjz Jcgentioj Empr Imob Ltda.	43,00	-	-	(93)	1	-	-	(92)	
Cyrela Tecnisa de Invest Imob Ltda.	50,00	545	(88)	(104)	6	91	(17)	433	
Cyrela Tecnisa Klabin Segall E. I. Spe Ltda.	32,41	(110)	-	(20)	(1)	19	4	(108)	
Cyrela Tennessee Empreend Imob S.A.	48,67	1.153	488	(406)	508	176	44	1.963	
Dalia Empreend Imob Ltda.	48,61	(85)	15	(52)	41	64	(14)	(31)	
Estela Borges Empreend Imob S.A.	49,99	12.155	(8.439)	(126)	(463)	40	(385)	2.782	
Forest Hill de Invest Imob Ltda.	49,44	-	(60)	(1)	-	-	-	(61)	
Galeria Boulevard Desenvolv Imob S/A	48,61	368	(10)	(556)	601	-	(12)	391	
Galeria Boulevard Negócios Imob S/A	48,61	25.628	(21.712)	(327)	1.186	-	(1.548)	3.227	
Gcm Empreend Imob Ltda.	49,99	12.337	(8.350)	(113)	(34)	-	-	3.510	
Jaguariuna Empreend Imob Ltda.	50,00	1.881	-	(425)	1	81	(45)	(54)	
Klabin Segall Cyrela Rjz Empr Imob Spe Ltda.	48,67	(591)	415	1	126	261	(25)	187	
Klabin Segallcyrela Spe Ltda.	37,93	(197)	106	(54)	156	71	1	83	
Klabin Segall Vergueiro Empr Imob Spe Ltda.	38,59	2.080	(2.676)	(70)	367	158	(109)	(250)	
Magnum Invest Imob Ltda.	30,00	(183)	(152)	(23)	73	-	(104)	(389)	
Marquise Empreend Imob Spe Ltda.	50,00	-	-	(403)	(1)	1	-	(403)	
Mestre Alvaro Empreend Imob Ltda.	49,99	17.261	(10.214)	(80)	(921)	227	(438)	5.835	
Moinho Velho Empreend Imob Spe Ltda.	50,00	-	-	(21)	(397)	90	-	(328)	
Nova Vila Guilherme Empr Imob Spe Ltda.	50,00	-	-	(40)	-	535	(1)	494	
Np Empreend Imob Ltda.	34,95	(21)	(193)	(318)	26	99	(5)	(412)	
Office Shopping 2 Empreend Ltda.	50,00	-	-	4	-	-	-	4	
Padre Adelino Empreend Imob S.A.	49,99	7.746	(4.985)	(100)	(774)	27	(299)	1.615	
Parque Turiassu Empreend Imob Spe Ltda.	39,99	4.756	(3.180)	(70)	16	-	(151)	1.371	
Petronio Portela Empreend Imob S.A.	49,99	51	(32)	(192)	(141)	-	-	(24)	(338)
Piarcon Cyrela Empreend Imob Spe Ltda.	50,00	33.882	(35.638)	(2.551)	(1.179)	50	(893)	(6.329)	
Queiroz Galvão Cyrela Empr Imob S.A.	38,62	(74)	(316)	(496)	308	26	(30)	(582)	
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma E. I. Spe Ltda.	48,90	16.494	(11.370)	(167)	303	-	(21)	5.239	
Residencial São Conrado Empr Imob Ltda.	48,67	2.999	(2.423)	(1.128)	1.358	-	-	(202)	604
Rouxinol Salvador Alende Empr Imob Ltda.	50,00	-	-	(92)	(1)	(5)	-	(98)	
Saira-Sapucaia Empreend Imob Ltda.	49,99	1.882	(891)	(175)	(1)	-	131	946	
Salmiana Empreend S/A	49,99	54	(327)	(242)	4	-	-	(510)	
Savona Empreend Imob Spe Ltda.	50,00	-	-	(66)	70	73	(28)	49	
Scp - Classic/Galli	47,81	31	65	(193)	(12)	45	(7)	(71)	
Slk Empreend Imob Spe Ltda.	30,02	10.383	(10.796)	(133)	108	-	(336)	(774)	
Tibérica Empreend Imob Ltda.	50,00	12.589	(9.754)	(594)	(441)	-	(277)	1.523	
Vila Maria Empreend Imob S.A.	49,99	5.389	(3.461)	(74)	(59)	60	(152)	1.703	

31 de Dezembro de 2009										Resultado										Controladora									
Participação		Receita	Custos	Despesas	Resultado	Outras	IR e CS	Total		Marcas e		Gastos com	Direito de uso	Sub-Total	Ágios (v)	Total													
- %	líquida			operacionais	financeiro	receitas e	corrente			Patentes	Implantações	de software																	
Joint Venture e suas investidas																													
40,00	4.367	(3.545)	(65)	(23)	-	-	(122)	612	Adições	-	20.288	-	20.288	31.595	51.883														
79,99	37.989	(25.786)	(2.430)	243	46	(572)	9.490	835	Baixas	(14)	(2.404)	(648)	(3.066)	(3.066)															
49,99	4.792	(3.364)	(277)	7	(186)	(137)	835	Amortizações	-	-	-	(746)	(746)	(23.474)	(24.220)														
68,00	160.645	(104.199)	(5.528)	(900)	(744)	(3.679)	45.595	Transferências internas	-	-	-	2.785	2.785	-	2.785														
49,99	4.285	(3.634)	(81)	(4)	-	(112)	454	Saldo em 31.12.2009	24	31.218	2.532	33.774	65.291	99.065															
49,95	6.728	(4.248)	(85)	14	-	(206)	2.203	Adições	-	6.949	4.413 (i)	11.362	11.638	23.000															
49,99	12.075	(7.909)	(1.394)	(1)	-	(383)	2.388	Baixas	-	-	(875)	-	(875)	-															
-	-	-	(374)	-	1	-	(373)	Amortizações	-	(2.190)	(448)	(2.638)	(45.495)	(48.133)															
49,95	242	-	(368)	(4)	-	(21)	(151)	Transferências internas	-	(6.018)	6.018 (ii)	-	-	-															
54,40	(135)	-	(508)	(1)	12	(114)	(746)	Saldo em 31.12.2010	24	29.084	12.515	41.623	31.434	73.057															
49,99	2.147	(1.448)	(53)	159	(1)	(54)	750	Consolidado																					
49,99	-	-	(41)	(2)	-	-	(43)	Marcas e	106	17.120	2.665	19.891	66.221	86.112															
50,00	-	-	(3.988)	(2.089)	9.340	-	3.263	Patentes	62	20.288	1.141	21.491	38.264	59.755															
80,00	17.105	(11.428)	(9.574)	(300)	51.862	(545)	47.120	Implantações	(14)	(6.184)	(1.317)	(7.515)	(7.515)	-															
67,99	(35)	-	(1.710)	1	-	(31)	(1.775)	Direito de uso	-	-	(1.310)	(1.310)	(31.649) (iii)	(32.959)															
79,99	1.550	(1.083)	(3.792)	(255)	30	(59)	(3.609)	Amortização	-	-	-	2.785	2.785	-															
79,98	83.034	(59.186)	(829)	(3.192)	840	(2.829)	17.838	Transferências internas	-	-	-	-	-	-															
54,02	3.950	(2.993)	(50)	355	-	(178)	1.084	Saldo em 31.12.2009	154	31.224	3.964	35.342	72.836	108.178															
69,97	-	-	(325)	(1)	(4.931)	-	(5.257)	Adições	-	16.484	6.323 (i)	22.807	18.941	41.748															
62,97	20.053	(12.344)	(410)	188	-	(679)	6.808	Baixas	-	-	(875)	(915)	-	(915)															
89,50	13.779	(7.986)	(8.528)	(30)	121	(463)	(3.107)	Amortizações	-	-	(2.259)	(1.204)	(3.463)	(54.858) (iv)															
50,00	24.899	(15.815)	(1.257)	4.694	(2.658)	237	10.100	Transferências internas	-	-	(6.018)	6.018 (ii)	-	-															
62,97	-	-	(18)	-	-	-	(18)	Saldo em 31.12.2010	114	38.556	15.101	53.771	36.919	90.690															
49,96	18.569	(11.797)	(1.515)	(150)	(134)	(645)	4.328	(i) As adições estão relacionadas, principalmente, às licenças de uso do sistema SAP.																					
32,49	6.240	(4.054)	(213)	(6)	-	(174)	1.772	(ii) Refere-se aos gastos com licenças de uso ocorridos durante o período de implantação dos projetos.																					
80,00	26.598	(18.112)	(353)	(335)	5	(932)	6.871	(iii) Contém 1.786 referente a incorporação da Rummaala S.A..																					
25,00	268	(219)	(66)	17	-	(6)	(6)	(iv) Contém 4.210 referente investida (Liveck S.A.) que foi alienada em 2010.																					
49,95	-	-	-	-	-	-	-	(v) A movimentação analítica dos saldos de ágio por rentabilidade futura está demonstrada abaixo:																					
9,99	38	-	(18)	35	-	(9)	46	Saldo em	Saldo em	Saldo em	Saldo em	Saldo em	Saldo em	Saldo em	Saldo em														
39,97	3.611	(2.146)	(37)	659	-	(164)	1.923	01.01.2009	Deságio	Amortização	31.12.2009	Ágio	Amortização	31.12.2010															
50,00	(7)	-	(2.126)	2	4.091	(7)	1.953	Ágio na Companhia	-	-	-	-	-	-	-														
50,00	-	-	(35)	(188)	-	-	(223)	Agra Empreend Imob S.A.	(10.252)	10.252	-	-	-	-	-														
49,99	7.186	(4.188)	(208)	27	30	(201)	2.646	Aldeia da Colina Empreend Imob Spe Ltda.	-	126	(126)	-	-	-	-														
49,97	-	-	(115)	(39)	15.870	-	15.716	Belgica Empreend Imob Ltda.	-	-	-	7.866	(3.186)	4.680															
69,97	-	-	(5)	-	-	-	(5)	Calafete Invest Imob Ltda.	-	-	-	-	(9.150)	3.782															
49,97	30.270	(20.745)	(807)	157	5.745	(633)	13.987	Costa de Guadalupe Empreend Imob S.A.	-	-	-	-	-	762															
67,97	28.311	(24.361)	(832)	(37)	27	(489)	2.619	Cury Construtora e Incorporadora S/A	12.932	-	-	12.932	-	-															
49,97	23.417	(13.937)	(29)	122	127	(726)	8.974	CCP S.A. Empreend e Particip	762	-	-	762	-	-															
79,98	94.697	(54.691)	(15.448)	478	344	(2.908)	22.472	Cyrela Malasia Empreend Imob Ltda.	5.572	-	-	5.572	(5.572)	-															
68,57	-	-	(2.514)	21	-	(5)	(2.498)	Cyrela Rjz Empreend Imob Ltda.	2.493	-	-	2.493	-	2.493															
68,57	-	-	(4)	-	-	-	(4)	Cz6 Empreend Comerciais Ltda.	-	(1.364)	1.364	-	-	-															
69,97	20.940	(13.342)	(2.644)	133	-	(703)	4.384	Gliese Incorp Ltda.	9.963	-	(9.963)	-	-	-															
49,95	2.874	-	(7.698)	(4.150)	40.426	-	31.452	Global Park Residencial Empr Imob Ltda.	1.663	-	(1.663)	-	-	-															
49,95	7.496	(5.481)	(122)	15	-	(220)	1.688	Lao Empreend Imob Ltda.	-	-	-	921	-	921															
49,95	-	-	-	-	(3)	-	(3)	Lc Empreend Imob Spe Ltda.	-	(1)	(1.983)	-	2.611	(2.029)															
24,97	-	-	(3)	2	-	-	(1)	Liveck S/A	1.984	-	-	-	-	582															
49,95	835	-	(822)	46	23	(107)	(25)	Lombok Incorp Ltda.	18.678	-	-	18.678	(14.130)	4.548															
49,95	-	-	(1.357)	17	-	(5)	(1.345)	Mac Cyrela Equador Empreend Imob Ltda.	-	340	-	340	(340)	-															
49,96	-	-	(17)	-	-	-	(17)	Mac Cyrela Mafra Empreend Imob Ltda.	-	-	-	-	-	-															
69,97	26.694	(17.986)	(2.731)	340	(1)	(928)	5.388	Mac Empreend Imob Ltda.	1.228	-	(2.343)	-	-	533															
49,95	-	-	-	-	(2)	-	(2)	Mac Holanda Empreend Imobairos Ltda.	2.343	-	-	-	-	-															
49,95	19.122	(12.584)	(358)	187	-	(645)	5.722	Maiastra 1 Empreend Imob Ltda.	1.531	-	-	-	(603)	928															
49,95	-	-	(5)	-	-	-	(5)	Maiastra 2 Empreend Imob Ltda.	-	452	(452)	-	-	-															
49,95	-	-	-	-	(3)	-	(3)	Nova Zelândia Empreend Imob Ltda.	-	-	-	-	-	-															
49,95	2.999	(1.845)	(722)	(8)	-	(83)	341	Oaxaca Incorp Ltda.	-	-	-	-	(2)	2															
49,99	6.559	(4.174)	(45)	(15)	-	(200)	2.125	Rouxinol Salvador Alende Empr Imob Ltda.	2.284	-	-	2.284	(353)	1.931															
68,00	9.559	(4.925)	(1.440)	(4)	103	(303)	2.990	Saracura - Invest Imob Ltda.	1.197	-	-	1.197	(185)	1.012															
51,35	3.710	(2.525)	(637)	70	-	(49)	569	Sociedade Residencial Gran Bueno Ltda.	2.238	-	-	2.238	(2.238)	-															
49,95	-	-	(2)	-	-	-	(2)	Spe Brasil Incorp 7 Ltda.	1.819	-	-	1.819	-	1.819															
49,99	13.942	(9.129)	(812)	(21)	-	(472)	3.508	Total	-	1.512	-	1.512	-	1.512															
49,92	-	-	(1)	-	-	-	(1)	Ágio das Investidas	-	20.778	(7.573)	12.705	(6.774)	5.931															
21,41	836	(765)	(165)	(102)	1	(55)	(250)	Cyrela Rjz Construtora e Empr Imob Ltda.	735	-	(735)	-	-	-															
79,00	6.307	(3.807)	(14.671)	(1.862)	45.829	-	31.796	Cyrssa S/A	-	-	-	242	(242)	-															
91,60	6.905	(4.401)	(2.637)	3	-	(216)	(346)	Goldstein Cyrela Empreend Imob S/A	-	-	(5.640) (i)	-	-	-															
78,97	28.166	(18.557)	(894)	(4)	-	(791)	7.920	Liveck S/A	5.640	1.926	(390)	1.536	3.183	(1.194)															
78,97	11.440	(6.551)	(819)	(12)	3	(320)	3.741	Living Empreend Imob Ltda.	-	6.054	-	4.064	146	(4.210) (ii)															
78,97	-	-	-	-	-	-	-	Mac Empreend Imob Ltda.	-	4.625	-	1.945	15	-															
91,60	-	-	(11)	-	(1)	-	(12)	Seller Consultoria Imob e Represent Ltda.	1.320	6	(2.097)	-	-	1.960															
78,97	13.230	(7.717)	(519)	-	-	(372)	4.622	Total	2.091	-	-	-	3.959	(3.959)															
78,97	-	-	(448)	(1)	-	-	(449)	Total no Consolidado	9.051	6.669	(8.175)	7.545	7.303	(9.363)															
78,97	28.521	(16.564)	(926)	(40)	-	(689)	10.302	(i) Refere-se a saldo não apresentado no consolidado de 31 de dezembro de 2010 devido a venda da participação na sociedade Liveck S.A.	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
78,97	-	-	(57)	(2)	-	(85)	(144)	Administração efetua revisão periódica da vida útil dos intangíveis da Companhia. Alguns intangíveis possuem vida útil definida recebendo as seguintes taxas médias de amortização: 10% para gastos com implantação e 20% para direito de uso de software.	9.251	6.669	(8.175)	7.545	7.303	(9.363)															
78,97	4.088	(2.596)	(1.628)	(3)	4	(123)	(258)	10. Empréstimos e financiamentos	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
78,97	9.846	(6.307)	(2.540)	(15)	-	(310)	674	Empréstimos - moeda estrangeira	9.051	6.669	(8.175)	7.545	7.303	(9.363)															
78,97	-	-	(71)	(255)	(4)	-	(330)	Empréstimos - moeda nacional	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
78,97	13.732	(8.280)	(583)	(20)	-	(409)	4.440	Financiamentos - moeda nacional	9.051	6.669	(8.175)	7.545	7.303	(9.363)															
78,97	-	-	(1)	-	-	-	(1)	Juros a pagar - moeda nacional	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
78,97	-	-	(12)	-	-	-	(12)	Juros a pagar - moeda estrangeira	9.051	6.669	(8.175)	7.545	7.303	(9.363)															
78,97	-	-	(8)	-	-	-	(8)	Total equivalente em milhares de dólares estadunidenses:	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
78,97	-	-	(33)	-	-	-	(33)	Empréstimos - moeda estrangeira	9.051	6.669	(8.175)	7.545	7.303	(9.363)															
78,97	-	-	-	-	-	-	-	Juros a pagar - moeda estrangeira	9.051	6.669	(8.175)	7.545	7.303	(9.363)															
78,97	8.632	(5.989)	(1.632)	(9)	3	(276)	729	Os empréstimos em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$ 30.000, estão sujeitos a variação da taxa LIBOR, e juros de 4,3% ao ano; acrescido de	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
78,97	7.304	(4.465)	(387)	2	-	(220)	2.234	variação cambial e com vencimento em junho de 2012, tendo como garantia o aval do acionista controlador. Os empréstimos em moeda nacional estão sujeitos a juros	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
78,97	14.535	(5.407)	(3.527)	-	-	(390)	5.211	que variam entre 8,5% a 11,8% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial - TR, vencíveis até 2018. As linhas de crédito para capital de giro, no montante de	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
49,92	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 162.500, possuem taxa a 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiros - CDI, com spread de 0,81% ao ano e pagamento em parcelas anuais no prazo de quatro	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
49,95	-	-	(4)	-	-	-	(4)	anos. As linhas de crédito para capital de giro, no montante de R\$50.000, possuem taxa CDI +1,40% a.a. e pagamento em 2 parcelas 26/04/2011 (R\$ 35.000) e 24/05/	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
49,95	-	-	(211)	(8)	-	-	(219)	2011 (R\$ 15.000). Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidos aval do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber. Os financiamentos	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
49,47	5.872	(4.145)	(512)	27	15	(202)	1.055	representados por contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
49,95	1.533	(943)	(240)	(10)	-	(42)	298	assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
29,98	17.467	(9.987)	(113)	796	10	(442)	7.731	compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados. As hipotecas e caução de contas a receber dos empreendimentos totalizam	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
19,98	-	-	(14)	112	1	(31)	68	R\$ 1.836.613 em 31 de dezembro de 2010 (12/2009: R\$ 1.156.767). Os montantes no não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
48,98	-	-	(5)	-	-	-	(5)	Controladora	66.221	38.264	(31.649)	72.836	18.941	(54.858)															
49,92	-																												

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

11. Debêntures					
a) Abaixo segue resumo das características das debêntures:					
Características	CYRE 11	CYRE 12	CYRE 22	CYRE 13	CYRE 14
Série Emitida	Primeira	Segunda	Segunda	Única	Única
Tipo de Emissão	Simplex	Simplex	Simplex	Simplex	Simplex
Natureza Emissão	Pública	Pública	Pública	Pública	Pública
Data da Emissão	01/04/2007	05/01/2008	05/01/2008	01/09/2009	29/09/2010
Data de Vencimento	01/04/2014	05/01/2018	05/01/2018	01/09/2014	29/09/2014
Espécie da Debêntures	Quirografia	Quirografia	Quirografia	Quirografia	Quirografia
Condição de Remuneração	100% DI + 0,48% a.a.	100% DI + 0,65% a.a.	100% DI + 0,65% a.a.	100% DI + 0,81% a.a.	115% do CDI
Valor Nominal (unidade)	10	10	10	10	1.000
Titulos Emitidos (unidade)	50.000	24.975	24.975	35.000	300
Titulos em Circulação (unidade)	50.000	10	6.179	35.000	300
Titulos Resgatados (unidade)	-	(24.965)	(18.796)	-	-
Forma de Pagamento do Juros	Semestral	Semestral	Semestral	Trimestralmente	Mensalmente
Forma de Amortização (Parcelas)	Anual	Anual	Anual	Anual	Anual
Parcelas de Amortização	3	1	1	4	3
Saldos:					
Debêntures a Pagar	500.000	-	61.790	350.000	300.000
Gastos com Emissão	(2.033)	(857)	(857)	(5.240)	(3.347)
(-) Amortização dos Gastos	1.065	856	710	1.397	167
Gastos com Emissão à Amortizar	(968)	(1)	(147)	(3.843)	(3.180)
Juros sobre Debêntures a Pagar	13.198	5	3.371	3.352	277
	512.230	104	65.014	349.509	297.097
	499.032	99	61.643	259.443	296.820
	13.198	5	3.371	90.066	277
(-) Não Circulante					
Circulante					

As debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado, ficando a critério da Companhia, também a qualquer tempo pode adquirir, debêntures em circulação no mercado, o que foi parcialmente realizado em 2010 (CYRE12: 10.561 e CYRE22: 9.191) e 2009 (CYRE12: 14.404 e CYRE22: 9.605), observando a legislação vigente. Nos termos do Aviso aos Debenturistas publicado em 08 de dezembro de 2010 a repactuação das debêntures CYRE22 foi realizada em 5 de janeiro de 2011 resultando na recompra de 1.926 debêntures. As Debêntures da 2ª Emissão (CYRE12 e CYRE22) adquiridas/resgatadas serão canceladas pela Companhia.

b) Saldos a pagar:					
	2010	2009	01.01.2009		
Debêntures	1.211.890	1.109.410	999.500		
Juros sobre debêntures	20.203	25.226	50.567		
	1.232.093	1.134.636	1.050.067		
	(8.139)	(7.521)	(3.092)		
	1.223.954	1.127.115	1.046.975		
	1.117.037	1.101.889	996.408		
	106.917	25.226	50.567		
Controladora e consolidado					
	2010	2009	01.01.2009		
Debêntures	1.211.890	1.109.410	999.500		
Juros sobre debêntures	20.203	25.226	50.567		
	1.232.093	1.134.636	1.050.067		
	(8.139)	(7.521)	(3.092)		
	1.223.954	1.127.115	1.046.975		
	1.117.037	1.101.889	996.408		
	106.917	25.226	50.567		

O saldo do longo prazo segue o vencimento da nota 11, a), conforme apresentado no item data de vencimento, forma de amortização (parcelas) e parcelas de amortização. Quando a parcela possui vencimento em prazo menor que 12 meses é apresentado no curto prazo juntamente com os juros a pagar. Em 31 de dezembro de 2010 contempla o montante de R\$ 86.714, referente a 1ª parcela do saldo principal da debênture CYRE 13 e juros de R\$ 20.203 (2009: R\$ 25.226 e 01.01.2009: R\$ 50.567).

c) Cláusulas contratuais "covenants"

O instrumento particular de cobertura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, resumidamente a:

- Renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais;
- Declarações e garantias prestadas pela Companhia;
- Não decretar falência, solicitar recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de recuperação extrajudicial;
- Não distribuição de dividendo suplementar, quando a Companhia estiver em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão;
- Transformação em sociedade limitada;
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Não inadimplemento de dívidas, individuais ou agregadas, superiores a R\$ 10.000;
- Não protesto de títulos de valores, individuais ou agregados, de R\$ 15.000;
- Concorrência entre as obrigações pecuniárias da Companhia na Escritura de Emissão, no mínimo, *pari passu* com as demais dívidas quirográficas;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Transferência ou cessão de controle acionário; e
- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o período findo em 31 de dezembro de 2010 e 2009.

12. Partes relacionadas

a. Operações de operações com pessoas ligadas

Os saldos das mútuas de mútuas mantidas com pessoas ligadas não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as "Joint Ventures". Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

Controlador	Controladora						Consolidado					
	Ativo			Passivo			Ativo			Passivo		
	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
	-	-	119	-	-	-	-	-	8.265	-	-	-
Demais sócios e administradores - P.F.	48.137	38.017	18.595	-	-	24	77.814 (i)	64.063 (i)	49.549	-	1.750	28
Demais sócios e administradores:												
Agra Empreend Imob S/A	-	-	175	-	-	4.470	209	752	12.351	-	-	4.476
Agra Incorp S/A	-	-	-	596	596	191	-	-	-	-	596	191
Alfa Realty Empreend Imob Ltda.	332	332	332	-	-	-	525	332	548	-	-	-
Anastacio Empreend Imob E	-	-	651	-	-	-	-	-	651	-	-	-
Arbe Empreend Particip	-	-	-	-	-	3.380	-	-	-	-	-	-
Assia Administradora de Imóveis Ltda.	-	-	-	-	-	600	600	600	-	-	-	-
Banco Ibm S/A	-	-	-	-	-	4.541	-	-	-	-	-	4.541
Berrini Bandeirantes Empr Imob Spe Ltda.	109	109	65	-	-	109	109	65	-	-	-	84
Bertolotti Planejamento e Desenvolvement	1.699	1.010	375	-	-	2.065	1.311	640	-	-	-	270
Brascan Imob e Incorp	-	-	-	-	-	615	-	32	-	-	-	-
Ccp Propriedades	-	-	2	-	-	394	-	2	-	-	-	394
Brickell Empreend e Particip	-	-	-	-	-	79	-	-	-	-	-	449
Bueno Neto Gestao Imob Ltda.	855	855	855	-	-	855	855	855	-	30	-	-
Bullish Particip Ltda.	-	-	-	124	-	166	134	134	-	-	-	122
Cacapava Empreitada de Lavor Ltda.	-	-	5	-	-	1.123	2.009	2.093	-	219	-	543
Candide Ind Com Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1.301	-	-	-	-
Carvalho Hosken S/A Eng e Constr	-	1.267	3.922	166	166	166	-	1.267	4.265	-	166	166
Cdc Empreend e Particip Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.531	-	1.390
Cipasa Votorantim Empreend Imob S/A	259	1	311	-	-	-	1	311	156	-	-	-
Concima Empreend e Constr Ltda.	6.930	6.197	5.548	-	-	7.277	6.544	5.895	-	-	-	-
Conenge Eng Ltda.	-	-	75	-	-	-	-	75	-	-	-	111
Consórcio Massaca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.829
Construtora Andrade Mendonca Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	36	-	336	-	1.208
Construtora Lider Ltda.	-	-	-	-	-	83	83	756	-	17	-	-
Construtora Marquise S/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	181
Ccp S/A	-	-	177	-	-	8.149	-	280	-	-	-	8.149
Dgc Pugsley Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	131	-	-	-	28
Diamond Spe S.A.	-	-	-	-	-	-	-	1.084	-	-	-	-
Elwing Empreend Imob Ltda.	791	1.386	-	-	-	791	1.717	1.854	-	900	-	-
Engelux Comercial e Construtora Ltda.	-	-	-	-	-	175	175	262	-	-	-	-
Exto Incorp Ltda.	-	-	-	-	-	700	700	700	-	-	-	-
Fal 2 Incorp Ltda.	-	-	-	-	-	131	-	-	-	-	-	131
Fromer Planej e Desenv Imob e Part Ltda.	-	-	-	-	-	890	890	890	-	-	-	-
Gironpark do Brasil Empreend Imob Ltda.	170	170	170	-	-	179	170	235	-	-	-	83
Goldfarb Incorp e Constr Ltda.	-	-	5	-	-	137	957	4.292	-	12	-	153
Gulf Invest Ltda.	-	-	-	-	-	1.326	745	-	-	30	-	420
Horizon 1 Empreend Imob Ltda.	-	-	5	-	-	-	-	5	-	61	-	127
Horizon 3 Empreend Imob Ltda.	-	-	-	-	-	60	-	-	-	818	-	822
Incorp Pinheiro Pereira Ltda.	2.276	1.229	641	-	-	2.419	1.304	723	-	-	-	8
Incorcel Incorp Hotelarias Ltda.	9.916	3.939	4.461	-	-	10.977	3.964	4.541	-	-	-	106
Itaipava Empreitada de Lavor e Eng Ltda.	-	-	8	-	-	-	-	58	-	-	-	-
Jcpm Particip e Empreend S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	-	738
Jose Celso Gontijo Eng S/A	226	226	226	-	-	282	226	226	-	442	-	225
Jotage Eng Comércio e Incorp Ltda.	-	-	-	-	-	59	59	87	-	354	-	617
Klablin Segall S.A.	-	-	-	-	-	2.068	902	1.879	-	-	-	-
Klacon Eng Ltda.	121	277	277	-	156	156	121	277	-	268	-	268
Koema Empreend e Particip Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.449	-	-
Lara Empreend Imob Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176
Lucio Empreend e Particip Ltda.	-	-	1.902	-	-	55	2.367	1.902	-	106	-	937
Mabra Empreend Imob Ltda.	-	-	396	-	-	-	-	397	-	-	-	4
Mac Cyrela Empreend Imob S.A.	-	-	65	-	-	-	-	65	-	-	-	-
Mac Dinamarca Empreend Imob Ltda.	2.761	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-
Mac Particip Ltda.	-	-	-	-	3.327	3.327	4.215	3.040	4.434	-	3.487	3.506
Magik Empreend Imob Ltda.	17.530	8.812	9.457	-	56	18	22.338	14.464	15.539	-	397	3.568
Mauris Ila Klablin Warchavchik	-	-	-	-	-	94	97	97	-	-	-	-
Mdl Realty Incorp S/A	-	-	-	-	-	1.127	-	-	-	-	-	-
Melo Teixeira Arquitetura e Planej	-	-	149	240	240	38	-	149	-	383	-	423
Millenium	-	-	234	-	-	381	-	256	-	-	-	381
Mila Patrimonial Ltda.	-	-	2.882	-	-	-	-	2.882	-	-	-	-
Morar Construtora e Incorp Ltda.	1.423	1.322	1.369	-	-	3.518	2.360	1.795	-	205	-	923
Mvl - Empreend e Particip S.A.	1.699	1.010	375	-	-	2.065	1.311	640	-	-	-	270
Namour Incorp e Construção Ltda.	-	-	-	-	-	121	121	1.037	-	-	-	26
Niss Incorp e Particip Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	-	148
Omega Spe Empreend Imob S.A.	1.316	1.222	727	-	-	1.572	1.222	727	-	-	-	2.002
Orbx Incorporado S/A	-	-	4	-	-	42	-	600	-	42	-	38
Pereira Barreto Empreend Imob Spe Ltda.	-	-	165	-	-	-	-	165	-	-	-	-
Phoenicia Brazil S/A	-	-	-	-	-	1.520	1.520	2.350	-	-	-	-
Pintassilgo de Invest Imob Ltda.	-	-	71	-	-	-	-	71	-	-	-	-
Plarcon Eng S/A	20.009	11.956	-	-	-	20.009	11.956	-	-	-	-	-
Pmpar S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.429	-	-
Quasar de Invest Imob Ltda.	-	-	-	638	638	616	-	-	-	638	-	616
Mac Cyrela Equador Empreend Imob Ltda.	6.087	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-
Redil Empreendimentos e Particip	2	-	-	-	-	-	2	-	-	736	-	2.236
Repame Particip e Empreend Ltda.	-	-	-	-	-	559	499	527	-	1.453	-	375
Revah Empreend Imob Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	47	-	-	-	100
Rjz Empreend e Particip Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111
Rossi Residencial S/A	-	-	-	-	-	176	2.871	1.339	491	-	67	406
São Jose Constr e Comércio Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.189
Scp - Balneario Costa do Sol	-	-	-	-	-	-	-	1.563	-	-	-	-
Setin Empreend Imob Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1.577	-	-	-	-
Sinco Particip Ltda.	55	55	55	-	-	55	55	55	-	-	-	-
Souen & Nahas Constr. e Incorp Ltda.	-	-	-	-	-	203	19.920	17.565	-	-	-	452
Skr Eng Ltda.	-	-	-	-	-	1.612	1.661	1.661	-	47	-	8.543
S. M. Construção e Comércio Ltda.	-	-	-	-	-	927	927	927	-	-	-	47
Sopema Soc Pta de Empr Imob e Agrop Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	11.571	6.613	-	189	1.616
Tecco Tecnologia e Construção Ltda.	-	9.759	5.021	1.397	-	-	-	-	-	-	3.478	-
Tecmac Desenv e Particip Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tecnisa Eng e Comércio Ltda.	-	1.019	1.019	730	1.749	1.749	6.989	6.677	7.043	-	1.749	1.756
Tecnisa Holding Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	2.377	-	-	-	-
Tecnisa S/A	-	-	-	-	-	2.363	1.654	-	-	-	-	1.625
Tecnum & Corporate Empr Imob Ltda.	4.485	644	16.934	-	-	333	4.485	644	19.815	-	-	519
T.P.R. Empreend e Particip Ltda.	-	-	-	-	-	744	1.276	956	-	-	-	-
Trana Constr Ltda.	-	-	437	-	-	-	-	437	-	-	-	-
Vivenda Nobre Incorp Ltda.	-	-	21	-	-	5.399	4.768	4.599	-	-	-	483
Viver Empreend Imob e Particip Ltda.	-	294	294	1.712	2.006	5.327	5.622	8.244	-	2.042	-	4.492
Vr Empreend Particip e Sev Ltda.	-	-	-	-	-	3.179	-	-	-	-	-	3.179
Outros	-	-	351	-	-	108	-	952	794	-	1.142	755
Demais sócios e administradores:	127.188	91.108	78.928	5.603	8.934	28.109	203.434	186.169	214.345	156	27.355	73.765

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.
EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

19. Operações tributárias

Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, nota 2.2.4, em conformidade com a Resolução nº 1266/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberações CVM 561/08 (OCPC 01), alterada pela 624/10. O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas, cujo prazo máximo atinge até 2028 (vide nota nº 5).

(a) Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

A Companhia e as sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora			Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
(i) Créditos a compensar - lucro real						
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	773.015	530.487	449.712	826.585	540.136	498.511
Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	678.013	533.748	452.973	680.333	534.456	454.487
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	3.969	25.476	25.476	3.969	6.411	37.381
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	14.995	18.669	18.669	33.454	18.669	17.184
(ii) Obrigações a tributar - lucro real						
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(12.837)	(8.016)	(15.203)	(88.737)	(14.144)	(84.508)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	-	-	-	(11.520)	(11.520)	-
Lucros não realizados (deságio) amortizados	-	(71.689)	(71.689)	-	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	-	-	(16.330)	(30.693)
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido						
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	(351.720)	(318.273)	(186.404)
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	-	(790.485)	(478.649)	(281.145)
Base de cálculo da contribuição social	-	-	-	-	-	-

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferido), como a seguir indicados:

	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
No ativo circulante e não circulante						
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	4.365	10.038	12.481	22.573	15.366	31.055
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	-	2.654	1.841	3.702
	4.365	10.038	12.481	25.227	17.207	34.757
No passivo circulante e não circulante						
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(4.365)	(2.726)	(5.169)	(30.171)	(4.809)	(28.634)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	-	(160.483)	(126.880)	(76.237)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	-	-	-	(3.917)	(3.917)	-
Lucros não realizados (deságio) amortizados	-	(24.374)	(24.374)	-	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	-	-	(5.552)	(10.436)
	(4.365)	(27.100)	(29.543)	(194.571)	(165.532)	(139.681)
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	-	(17.062)	(17.062)	(169.344)	(148.325)	(104.961)
Parcela absorvida através de sociedades incorporadoras e alterações nas participações societárias	-	-	-	1.122	(3.131)	(26.333)
Débito no resultado de imposto de renda e da contribuição social	17.062	-	-	(22.141)	(40.233)	(36.247)

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social cuja realização ou recuperação é dependente de eventos futuros, não sendo, por consequência, registrado o correspondente crédito tributário. Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro. A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes. O imposto de renda e a contribuição social incidentes sobre os lucros não realizados, provenientes da amortização de deságio líquido apurado por sociedade controlada incorporada anteriormente pela Companhia, foram revertidos ao resultado do período mediante avaliação da Administração e justificativa de que não haverá alienação ou extinção das correspondentes sociedades investidas que geraram o referido deságio.

(b) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS correntes estão registrados na rubrica "Impostos e contribuições a recolher", no passivo circulante. O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica "Impostos e Contribuições diferidos", no passivo circulante e não circulante.

	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
Corrente	1.463	269	141	18.733	9.799	6.299
Diferidos	1.445	737	1.206	207.074	159.413	92.792
	2.908	1.006	1.347	225.807	169.212	99.091

(c) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

As sociedades adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Regime de apuração				
Lucro Real				
Imposto de renda			626	3.454
Contribuição Social			225	1.220
			851	4.674
RET				
Imposto de renda			-	19.103
Contribuição Social			-	10.139
			-	29.242
Lucro Presumido				
Imposto de renda			-	41.458
Contribuição Social			-	20.748
			-	62.206
Total:			851	4.674

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, da controladora e suas controladas, foram apurados de acordo com os critérios da nota 2.2.8.

(d) Adesão ao REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei impõe confissão irrevogável e irretroatável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos. Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorrerá no ano de 2011. Em 30 de novembro de 2009, a Companhia e algumas de suas controladas formalizaram a opção de adesão ao programa e até esta data vêm cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que um dos requisitos para a adesão ao programa era a desistência a ações judiciais relativas aos débitos a serem incluídos no parcelamento. Os débitos da Companhia e suas controladas são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da Contribuição Social (CSL) de Pessoas Jurídicas sem empregados até 31 de Dezembro de 2005 e lucros auferidos no exterior. O saldo a pagar pelo parcelamento é corrigido mensalmente pela variação da taxa Selic e não há bens dados em garantia para o referido parcelamento. A Companhia optou em pagar seus débitos no prazo máximo de até 30 meses. A Companhia e suas investidas aguardam a consolidação final dos débitos apurados em 2009, conforme abaixo, perante RFB para formalização e atualização dos valores registrados até o momento.

Efeito do REFIS IV	Controladora		Passivo Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Valor atualizado				
• IR e CSL sobre lucros auferidos no exterior	13.012	12.586	26.065	25.179
• COFINS e CSL sobre empresas sem empregados	-	-	5.462	5.276
	13.012	12.586	31.527	30.455
menos:				
Benefícios por redução de multas e juros	(3.803)	(3.632)	(10.517)	(10.096)
Redução com base na utilização de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	(4.535)	(4.280)	(5.705)	(5.450)
	(8.338)	(7.912)	(16.222)	(15.546)
	4.674	4.674	15.305	14.909
Parcela no circulante	1.670	935	6.122	2.962
Parcela no não circulante	2.804	3.739	9.183	11.927

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2010 e a correspondente quantidade de ações ordinárias, pode ser assim demonstrada:

	Quantidade de ações	Capital Social	Gastos com emissão ações	Capital Social Realizado
Em 01 de janeiro de 2009	355.730.438	1.357.355	-	1.357.355
Aumento por subscrição	(i) 124.277	1.139	-	1.139
Aumento de capital - Incorporação Goldstein Participações S.A.	(ii) 12.788.751	41.039	-	41.039
Aumento de capital - Subscrição Pública de Ações	(iii) 53.750.000	1.182.500	-	1.182.500
Gastos na emissão 2009	-	-	(32.894)	(32.894)
Em 31 de dezembro de 2009	422.393.466	2.582.033	(32.894)	2.549.139
Aumento por subscrição	(i) 610.421	1.543	-	1.543
Gastos na emissão 2009	-	-	(1.987)	(1.987)
Em 31 de dezembro de 2010	423.003.887	2.583.576	(34.881)	2.548.695

(i) A subscrição ocorrida foi deliberada pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia", nota 22 (c).

Data da Reunião do Conselho de Administração Em 2009	Data da AGO que aprovou o plano de outorga	Valor da emissão Número de Ações	Preço de Emissão das Ações	Valor de Emissão das Ações - R\$ Mil
07/01/2009	29/04/2008	23.993	0,01	-
10/02/2009	29/04/2008	2.595	0,01	-
24/04/2009	29/04/2008	6.134	0,01	-
05/06/2009	29/04/2008	793	0,01	-
08/07/2009	29/04/2008	707	0,01	-
14/08/2009	29/04/2008	10.288	0,01	-
14/09/2009	28/06/2006	51.527	14,96	771
17/11/2009	28/04/2006 e 29/04/2008	21.701	13,32	289
07/12/2010	28/04/2006 e 29/04/2008	6.539	12,03	79
Total 2009		124.277		1.139

Em 2010				
18/01/2010	28/04/2006 e 29/04/2008	7.476	9,15	68
28/04/2010	29/04/2008	504.405	0,01	5
18/06/2010	28/04/2006	12.009	15,19	182
07/07/2010	28/04/2006 e 29/04/2008	18.136	15,19	275
13/08/2010	28/04/2006 e 29/04/2008	14.671	12,19	179
14/10/2010	28/04/2006 e 29/04/2008	28.941	15,46	447
16/11/2010	28/04/2006	24.635	15,69	387
14/12/2010	29/04/2008	148	0,01	0
Total 2010		610.421		1.543

(ii) Em 23 de abril de 2009 a Companhia e a Goldstein Participações S.A ("investida"). celebraram um acordo que regulou os principais termos negociais para a aquisição da totalidade das ações de emissão da investida. A operação resultou na emissão de novas ações da Companhia e a entrega aos acionistas da investida, imediatamente após a incorporação da investida pela Companhia. A concretização da operação foi realizada em 04 de junho de 2009 através da homologação ocorrida na Assembleia Geral Extraordinária e os detalhes da operação estão descritos nos anexos da referida assembleia. A operação do item (ii) foi realizada com base no balanço patrimonial de 31 de Março de 2009, com acervo líquido de R\$ 41.039, sendo as variações patrimoniais a partir daquela data pertencentes, e assim reconhecidas, diretamente pela Companhia.

(iii) A subscrição das ações ordinárias foi aprovada em 27 de outubro e 09 de novembro de 2009, através de reunião do Conselho de Administração da Companhia. O preço fixado na emissão foi o de R\$ 22,00 por cada ação ordinária emitida. Os gastos ocorridos na subscrição das ações ordinárias, aprovada em 27 de outubro e 09 de novembro de 2009, totalizam R\$ 33.732 e estão apresentados em conta redutora do capital social conforme critérios mencionados na nota 2.2.21. O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social independentemente de assembleia geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 ações ordinárias, para distribuição no país e/ou exterior, sob a forma pública ou privada. Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito a preferência para subscrição na forma da Lei nº 6.404/76.

(b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do conselho de administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posteriormente cancelamento ou alienação. O saldo em 31 de dezembro de 2010 é proveniente da aquisição de ações preferenciais ocorrida em 13 de maio de 2003 e equivalente atualmente a 5.997 ações ordinárias. A colação das referidas ações em 31 de dezembro de 2010 era de R\$ 21,85 (12/2009: R\$ 24,50) por ação.

(c) Reserva de lucro (expansão)

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circular e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

(d) Apropriações do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

Lucro líquido antes da participação dos acionistas não controladores

Participação dos acionistas não controladores

(+) Lucro líquido do exercício

Constituição da reserva legal - %

(-) Reserva Legal

(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido

Dividendo mínimo estatutário - %

Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido

(+) Reversão de Reserva de Lucros a Realizar

Dividendo mínimo estatutário - %

Dividendo mínimo obrigatório sobre Reserva de Lucros a Realizar (i)

Total de Dividendos propostos a pagar

(i) Referente a realização financeira em 2009 de ganho de capital, ocorrido em 2007, resultante da emissão pública de ações em investida, conforme fato relevante de setembro de 2009. O total de dividendos apurados em 2009, aprovados na Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2010 foram pagos em 11 de maio de 2010.

21. Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

Processos Tributários

Há 05 processos judiciais tributários instaurados contra a Companhia, cujo valor total era de R\$ 23.600. Com o advento do programa de parcelamento Refis IV a Companhia desistiu de alguns processos e optou pelo parcelamento dos débitos conforme mencionado na nota 19 (d). O valor da nossa provisão contra os prejuízos decorrentes de processos judiciais tributários pendentes era de R\$ 7.000 em 31 de dezembro de 2010 (12/2009: R\$ 6.800).

• Ações judiciais

Nossa subsidiária Cyrela Imobiliária Ltda. é parte em um processo judicial relativo à cobrança da COFINS e CSLL. Estamos contestando tais pretensões, uma vez que esta subsidiária não possui empregados e os referidos tributos são devidos somente por sociedades que possuem empregados. Constituímos provisão nas nossas demonstrações financeiras consolidadas para essa contingência no valor de R\$ 6.200 em 31 de dezembro de 2010 (12/2009: R\$ 6.100). O saldo remanescente da provisão no montante de R\$ 800 (12/2009: R\$ 700) refere-se a uma ação movida contra a Companhia relacionada à cobrança da COFINS.

• Ações administrativas

A Companhia é parte em dois processos administrativos tributários relativos à CSLL e ao IRPJ incidentes sob lucros supostamente auferidos pela Companhia. Um dos processos administrativos refere-se à cobrança de IRPJ e de CSLL sobre a totalidade da variação positiva de equivalência patrimonial verificada por nossas subsidiárias no exterior, e não sobre o lucro por elas auferido. Impetramos mandado de segurança no qual obtivemos, em 27 de janeiro de 2003, provimento em sede de liminar com o objetivo de afastar a cobrança nos termos pretendidos pelas autoridades fiscais brasileiras. O referido processo administrativo tem por objeto a impugnação de dois autos de infração relativos à cobrança do IRPJ e da CSLL ano-base de 2002 que, não obstante a existência do provimento liminar acima mencionado foi lavrada pelas autoridades fiscais brasileiras contra a Companhia, em 23 de fevereiro de 2005, no valor em 31 de dezembro de 2010 de R\$ 11.500 (12/2009: R\$ 11.500), classificadas pelos nossos advogados externos como perda remota. As autoridades fiscais brasileiras instauraram processo administrativo tributário contra nós em janeiro de 2005 reclamando o pagamento de IRF incidente sobre os juros relativos à parcela das Fixed Rate Notes de nossa emissão. Contestamos esta demanda judicialmente e, com base no parecer dos nossos advogados externos, não constituímos provisão no nosso balanço patrimonial para esse processo administrativo, tendo em vista a possibilidade de êxito de nossa defesa. Em 31 de dezembro de 2010 este processo monta o valor aproximado de R\$ 5.000 (12/2009: R\$ 4.900), classificado pelos nossos advogados externos como perda possível.

Processos Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2010 éramos parte de processos trabalhistas instaurados contra nós, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$ 18.200 (12/2009: R\$ 19.800), dos quais R\$ 6.000 encontram-se provisionados em 31 de dezembro de 2010 (12/2009: R\$ 5.300). Os processos em sua grande maioria são movidos por empregados de sociedades sub-empiteiras, prestadoras de serviços terceirizados que foram contratadas por nós. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços contratadas por nós.

Processos Cíveis

Em 31 de dezembro de 2010 éramos parte de ações cíveis, perfazendo o valor total reclamado de aproximadamente R\$ 49.700 (12/2009: R\$ 47.600), para os quais provisionamos R\$ 5.700 em 31 de dezembro de 2010 (12/2009: R\$ 5.300). Para o saldo de R\$ 44.000 em 31 de dezembro de 2010 (12/2009: R\$ 42.300), com base no parecer dos nossos advogados externos, não há expectativa de decisões desfavoráveis nesses processos, portanto não constituímos provisões.

Perdas Prováveis

As provisões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2010 as provisões para contingências estão classificadas na rubrica "Tributos a pagar, processos trabalhistas e cíveis", nota 18.

Perdas Possíveis

A Companhia possui ações de natureza tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição a seguir:

	Consolidado	
	2010	2009
Cíveis	33.173	34.155
Tributárias	4.998	4.998
Trabalhistas	10.330	7.620
Total	48.501	46.773

22. Benefícios a diretores e empregados

