

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

## DFs Individuais

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	7
DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	8
Demonstração do Valor Adicionado	9

## DFs Consolidadas

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	14
DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	15
Demonstração do Valor Adicionado	16

Comentário do Desempenho	17
Notas Explicativas	37
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	72
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	73

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	75
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	77
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	79

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

<b>Evento</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Provento</b>	<b>Início Pagamento</b>	<b>Espécie de Ação</b>	<b>Classe de Ação</b>	<b>Provento por Ação (Reais / Ação)</b>
Assembléia Geral Ordinária	28/04/2011	Dividendo	24/06/2011	Ordinária		0,39453

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	1.483.674	1.184.796
1.01	Ativo Circulante	294.166	182.238
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	177.022	94.542
1.01.02	Aplicações Financeiras	52.826	23.574
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	52.826	23.574
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	52.826	23.574
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	64.318	64.122
1.01.08.03	Outros	64.318	64.122
1.01.08.03.01	Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	63.844	63.844
1.01.08.03.02	Outros créditos	474	278
1.02	Ativo Não Circulante	1.189.508	1.002.558
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	23.543	25.765
1.02.01.03	Contas a Receber	40	18
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	40	18
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	7.994	12.871
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	7.994	12.871
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	15.509	12.876
1.02.01.09.03	Impostos a Compensar	15.509	12.876
1.02.02	Investimentos	1.157.650	968.472
1.02.02.01	Participações Societárias	1.157.650	968.472
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.040.633	889.756
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	117.017	78.716
1.02.03	Imobilizado	5.701	5.900
1.02.04	Intangível	2.614	2.421

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	1.483.674	1.184.796
2.01	Passivo Circulante	102.318	85.831
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.399	2.741
2.01.02	Fornecedores	307	1.095
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	307	1.095
2.01.03	Obrigações Fiscais	4	8
2.01.05	Outras Obrigações	94.833	80.141
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	94.800	22.222
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	94.800	22.222
2.01.05.02	Outros	33	57.919
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	57.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	33	32
2.01.06	Provisões	2.775	1.846
2.01.06.02	Outras Provisões	2.775	1.846
2.01.06.02.04	Provisão para perda em investimentos	2.775	1.846
2.02	Passivo Não Circulante	445	445
2.02.04	Provisões	445	445
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	445	445
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	445	445
2.03	Patrimônio Líquido	1.380.911	1.098.520
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	0
2.03.02.07	Ganho Líquido na Alienação de Ações em Tesouraria	38.297	0
2.03.04	Reservas de Lucros	385.131	374.450
2.03.04.01	Reserva Legal	26.459	26.459
2.03.04.02	Reserva Estatutária	358.672	358.672
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-10.681
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	233.413	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	68.831	216.008	76.591	175.799
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.305	-28.406	-8.018	-21.567
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8.418	-24.180	-6.858	-18.498
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.887	-4.226	-1.160	-3.069
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-87	723	77	791
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-375	-1.294	-247	-399
3.04.05.01	Provisão para Perdas em Investimentos	-353	-974	-201	-241
3.04.05.02	Despesas Tributárias	-22	-320	-46	-158
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	79.598	244.985	84.779	196.974
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.831	216.008	76.591	175.799
3.06	Resultado Financeiro	7.517	17.405	1.594	5.158
3.06.01	Receitas Financeiras	7.536	17.452	1.725	5.330
3.06.02	Despesas Financeiras	-19	-47	-131	-172
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	76.348	233.413	78.185	180.957
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	76.348	233.413	78.185	180.957
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	76.348	233.413	78.185	180.957
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,52000	1,60000	0,55000	1,26000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.911	-67.248
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.928	-18.531
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	233.413	180.957
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-3.262	24
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	1.932	554
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-244.985	-196.974
6.01.01.06	Provisão para Perdas em Investimentos	974	241
6.01.01.07	Reversão de Provisão de CEPAC	0	-3.333
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.983	-48.717
6.01.02.02	Outros Ativos	-2.850	-994
6.01.02.03	Fornecedores	-788	-534
6.01.02.04	Outros Passivos	1.655	-4.032
6.01.02.05	Aquisição do CEPAC	0	-43.157
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	27.845	85.398
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-45.723	0
6.02.02	Aporte em Controladas	-129.804	-62.456
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-1.201	-4.631
6.02.04	Dividendos recebidos de controladas	184.840	152.485
6.02.05	Resgate de Títulos Financeiros	19.733	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	68.546	-32.939
6.03.01	Partes Relacionadas	77.455	5.757
6.03.02	Alienação de Ações em Tesouraria	48.978	0
6.03.03	Dividendos pagos	-57.887	-38.696
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	82.480	-14.789
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	94.542	84.617
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	177.022	69.828

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48.978	0	0	0	48.978
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.681	0	0	0	10.681
5.04.08	Ganho na alienação de ações em tesouraria	0	38.297	0	0	0	38.297
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	233.413	0	233.413
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	233.413	0	233.413
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	385.131	233.413	0	1.380.911

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	180.957	0	180.957
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	180.957	0	180.957
5.07	Saldos Finais	724.070	-10.681	199.284	180.957	0	1.093.630

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
7.01	Receitas	1.450	0
7.01.02	Outras Receitas	1.450	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.405	-7.855
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.111	-10.841
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-974	3.092
7.02.04	Outros	-320	-106
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.955	-7.855
7.04	Retenções	-1.932	-554
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.932	-554
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-12.887	-8.409
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	262.437	202.304
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	244.985	196.974
7.06.02	Receitas Financeiras	17.452	5.330
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	249.550	193.895
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	249.550	193.895
7.08.01	Pessoal	13.705	10.927
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.374	8.439
7.08.01.02	Benefícios	2.882	2.141
7.08.01.03	F.G.T.S.	449	347
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.192	1.478
7.08.02.01	Federais	2.192	1.420
7.08.02.03	Municipais	0	58
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	240	533
7.08.03.01	Juros	47	172
7.08.03.02	Aluguéis	193	361
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	233.413	180.957
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	233.413	180.957

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	1.633.756	1.381.471
1.01	Ativo Circulante	829.808	791.574
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	249.941	163.326
1.01.02	Aplicações Financeiras	64.090	29.180
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	64.090	29.180
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	64.090	29.180
1.01.03	Contas a Receber	205.007	295.479
1.01.03.01	Clientes	205.007	295.479
1.01.04	Estoques	244.157	236.748
1.01.07	Despesas Antecipadas	18	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	66.595	66.841
1.01.08.03	Outros	66.595	66.841
1.01.08.03.01	Impostos a Compensar	1.088	908
1.01.08.03.02	Impostos antecipados	0	437
1.01.08.03.03	Outros Créditos	1.663	1.652
1.01.08.03.04	Certificado de Pontencial Adicional de Construção - CEPAC	63.844	63.844
1.02	Ativo Não Circulante	803.948	589.897
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	795.296	581.162
1.02.01.03	Contas a Receber	554.619	397.124
1.02.01.04	Estoques	219.133	163.536
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	2.229	2.398
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.229	2.398
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	19.315	18.104
1.02.01.09.03	Impostos Antecipados	0	212
1.02.01.09.04	Impostos a Compensar	15.509	12.876
1.02.01.09.05	Outros Créditos	3.806	5.016
1.02.02	Investimentos	0	3
1.02.02.01	Participações Societárias	0	3
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	0	3
1.02.03	Imobilizado	5.828	6.105
1.02.04	Intangível	2.824	2.627

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	1.633.756	1.381.471
2.01	Passivo Circulante	147.435	191.164
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.349	6.329
2.01.02	Fornecedores	19.142	11.621
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.142	11.621
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.809	5.675
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.809	5.675
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3	24.688
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3	24.688
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3	24.688
2.01.05	Outras Obrigações	114.132	142.851
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.435	2.439
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.435	2.439
2.01.05.02	Outros	111.697	140.412
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	57.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	5.949	6.050
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	23.172	22.288
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	69.451	31.317
2.01.05.02.07	Impostos com Recolhimento Diferido	13.125	22.870
2.02	Passivo Não Circulante	86.819	73.665
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	39.326	32.687
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	39.326	32.687
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	39.326	32.687
2.02.02	Outras Obrigações	43.160	36.645
2.02.02.02	Outros	43.160	36.645
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	8.592	10.354
2.02.02.02.04	Impostos com Recolhimento Diferido	33.835	24.980
2.02.02.02.05	Aportes para Futuras Incorporações	0	18
2.02.02.02.06	Outros Débitos com Terceiros	733	1.293
2.02.04	Provisões	4.333	4.333
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.333	4.333
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4.333	4.333
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.399.502	1.116.642
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	0
2.03.04	Reservas de Lucros	385.131	374.450
2.03.04.01	Reserva Legal	0	26.459
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	358.672
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-10.681
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	233.414	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	18.590	18.122

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	169.294	530.913	179.242	480.154
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-76.353	-265.527	-86.910	-258.687
3.03	Resultado Bruto	92.941	265.386	92.332	221.467
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.166	-64.269	-16.723	-46.909
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.737	-24.329	-5.654	-17.840
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.325	-38.394	-11.821	-30.764
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-12.300	-33.759	-10.512	-27.239
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.025	-4.635	-1.309	-3.525
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-130	1.357	1.176	3.333
3.04.04.01	Reversão de Provisão CEPAC	0	0	1.176	3.333
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-974	-2.903	-424	-1.638
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-955	-2.884	-391	-1.606
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	-19	-19	-33	-32
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	67.775	201.117	75.609	174.558
3.06	Resultado Financeiro	13.748	49.436	9.061	24.101
3.06.01	Receitas Financeiras	17.589	57.196	10.043	26.433
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.841	-7.760	-982	-2.332
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.523	250.553	84.670	198.659
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.733	-16.075	-5.847	-16.341
3.08.01	Corrente	-5.226	-16.184	-4.557	-11.901
3.08.02	Diferido	493	109	-1.290	-4.440
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	76.790	234.478	78.823	182.318
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	76.790	234.478	78.823	182.318
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	76.348	233.413	78.185	180.957
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	442	1.065	638	1.361
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	146.552	54.877
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	234.344	188.095
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	234.478	182.318
6.01.01.02	Ajuste a Valor Presente sobre Clientes	14.279	0
6.01.01.03	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-32.498	-11.645
6.01.01.04	Depreciações e Amortizações	2.007	643
6.01.01.05	Baixa de Investimentos	3	0
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes e Diferidos	16.075	16.341
6.01.01.07	Reversão de provisão de CEPAC	0	-3.333
6.01.01.08	Ajuste a Valor Presente	0	3.771
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-87.792	-133.218
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-52.775	-116.658
6.01.02.02	Estoques	-23.376	17.331
6.01.02.03	Outros ativos	-813	9.359
6.01.02.04	Adiantamento de Clientes	884	6.265
6.01.02.05	Fornecedores	7.521	736
6.01.02.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-16.052	-11.278
6.01.02.07	Juros Pagos	-3.743	-5.392
6.01.02.08	Outros Passivos	562	9.576
6.01.02.09	Aquisição de CEPAC	0	-43.157
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-32.142	-4.629
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-56.533	0
6.02.02	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-1.202	-4.629
6.02.03	Resgate de Títulos Financeiros	25.593	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-27.795	-44.360
6.03.01	Partes relacionadas	-3	1.598
6.03.02	Alienação de Ações em Tesouraria	48.978	0
6.03.03	Dividendos pagos	-57.887	-38.696
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	42.829	46.868
6.03.05	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-61.116	-58.245
6.03.06	Efeito da Participação de Acionistas não Controladores nas Controladas	-596	4.115
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	86.615	5.888
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.326	128.447
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	249.941	134.335

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48.978	0	0	0	48.978	-596	48.382
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-596	-596
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.681	0	0	0	10.681	0	10.681
5.04.08	Ganho na alienação de ações em tesouraria	0	38.297	0	0	0	38.297	0	38.297
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	233.413	0	233.413	1.065	234.478
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	233.413	0	233.413	1.065	234.478
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	385.131	233.413	0	1.380.911	18.591	1.399.502

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	0	188.603	0	0	912.673	12.227	924.900
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	0	188.603	0	0	912.673	12.227	924.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	4.115	4.115
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	4.115	4.115
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	180.957	0	180.957	1.361	182.318
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	180.957	0	180.957	1.361	182.318
5.07	Saldos Finais	724.070	0	188.603	180.957	0	1.093.630	17.703	1.111.333

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
7.01	Receitas	549.578	498.410
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	547.484	498.410
7.01.02	Outras Receitas	2.094	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-292.913	-268.785
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-253.503	-240.643
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.352	-31.119
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	3.333
7.02.04	Outros	-1.058	-356
7.03	Valor Adicionado Bruto	256.665	229.625
7.04	Retenções	-2.007	-643
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.007	-643
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	254.658	228.982
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	57.196	26.433
7.06.02	Receitas Financeiras	57.196	26.433
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	311.854	255.415
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	311.854	255.415
7.08.01	Pessoal	29.717	29.359
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.563	25.239
7.08.01.02	Benefícios	4.033	2.808
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.121	1.312
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	39.706	41.045
7.08.02.01	Federais	37.861	39.797
7.08.02.03	Municipais	1.845	1.248
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.953	2.693
7.08.03.01	Juros	7.760	2.332
7.08.03.02	Aluguéis	193	361
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	234.478	182.318
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	233.413	180.957
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.065	1.361



# Divulgação de Resultados 3T11

## Com as maiores margens desde o IPO, Lucro Líquido da EZTEC atinge R\$233,4 milhões nos 9M11.

**Margem Bruta de 50,0% e Margem Líquida de 44,0%.**

São Paulo, 08 de novembro de 2011 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 32 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2011 (3T11) e do consolidado do exercício (9M11). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- A **Receita Líquida** da EZTEC totalizou R\$530,9 milhões nos 9M11, crescimento de 10,6% quando comparado ao 9M10, sendo R\$169,3 milhões no 3T11.
- O **Lucro Bruto** nos 9M11 foi de R\$265,4 milhões, aumento de 19,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. No 3T11, atingiu R\$92,9 milhões, com **Margem Bruta** de 54,9%, acumulando 50,0% no 9M11, 10,0 p.p acima do *guidance* para o ano.
- O **EBITDA** acumulou R\$200,9 milhões nos 9M11, aumento de 15,6% com relação aos 9M10, com **Margem EBITDA** de 37,8%. No trimestre, o **EBITDA** foi de R\$67,3 milhões, com margem de 39,8%.
- O **Lucro Líquido** nos 9M11 totalizou R\$233,4 milhões, com **Margem Líquida** de 44,0%, representando um **Lucro por Ação** de R\$1,591 e **ROE Anualizado** de 29,3%. Considerando somente o 3T11, o **Lucro Líquido** atingiu R\$76,3 milhões, representando uma margem de 45,1%, 1,5 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior.
- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 3T11, período que encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$314,0 milhões. Descontadas as dívidas de R\$39,3 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$274,7 milhões, além de R\$183,4 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% a.a..
- No 3T11 foi **lançado** o residencial de alto padrão *Sophis Santana*, na cidade de São Paulo com VGV próprio de R\$108,5 milhões, acumulando R\$778,4 milhões no ano, crescimento de 23,0% em relação aos 9M10. Desta forma, o volume lançado nos 9M11 representa **70,7% do ponto médio do Guidance** previsto para o ano de 2011.
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$161,7 milhões no 3T11, valor líquido de corretagem e distratos, totalizando R\$635,1 milhões no semestre, crescimento de 16,4% em relação aos 9M10.
- Ao longo do 3T11, EZTEC adquiriu 4 novos terrenos, sendo 3 na cidade de São Paulo e 1 na cidade de Santos, no litoral paulista, representando um VGV próprio adicional de **R\$483,8 milhões**. Com isso, em 30 de setembro de 2011, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$4,4 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **9,3%** do VGV.

Destaque	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	169.294	179.242	-5,6%	530.913	480.154	10,6%
Lucro Bruto (R\$ '000)	92.941	92.332	0,7%	265.386	221.467	19,8%
<i>Margem Bruta</i>	54,9%	51,5%	3,4 p.p.	50,0%	46,1%	3,9 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	76.348	78.185	-2,3%	233.413	180.957	29,0%
<i>Margem Líquida</i>	45,1%	43,6%	1,5 p.p.	44,0%	37,7%	6,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,520	0,546	-4,6%	1,591	1,263	26,0%
EBITDA (R\$ '000)	67.333	75.275	-10,6%	200.893	173.844	15,6%
<i>Margem EBITDA</i>	39,8%	42,0%	-2,2 p.p.	37,8%	36,2%	1,6 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	1	1	0,0%	9	9	0,0%
Área Útil Lançada (em mil <sup>2</sup> m)	13,7	8,5	62,3%	131,1	140,8	-6,9%
Unidades Lançadas	50	26	92,3%	1.632	1.599	2,1%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	108.490	97.800	10,9%	984.164	711.200	38,4%
Participação EZTEC (%)	100%	100%	0,0 p.p.	79%	89%	-9,9 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	108.490	97.800	10,9%	778.420	632.970	23,0%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	161.656	118.919	35,9%	635.099	545.778	16,4%

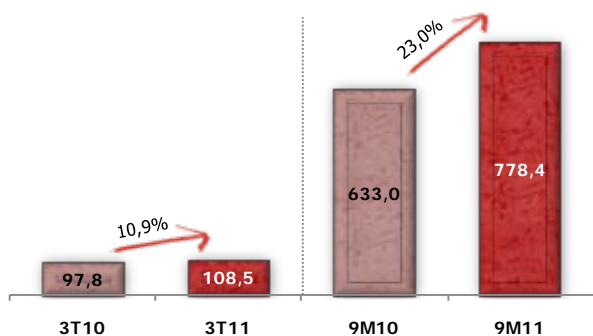
(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

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

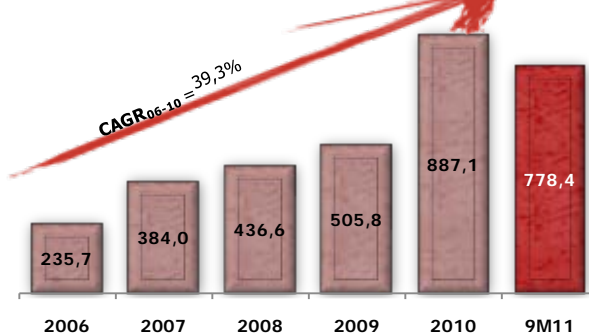
## Comentário do Desempenho

### INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

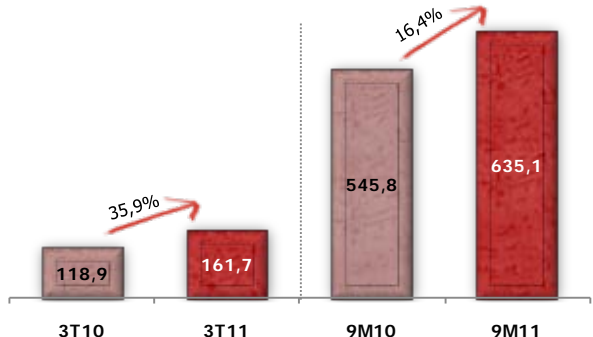
**Lançamentos  
% EZTEC (R\$ MM)**



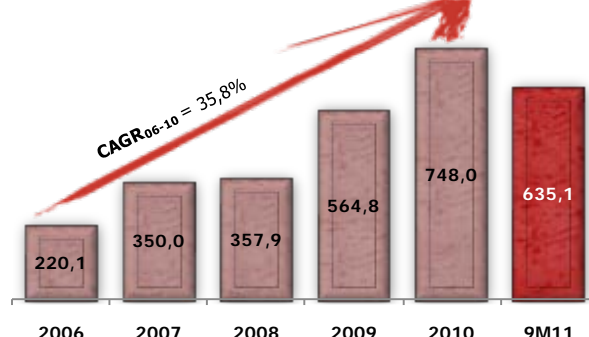
**Lançamentos Acum.  
% EZTEC (R\$ MM)**



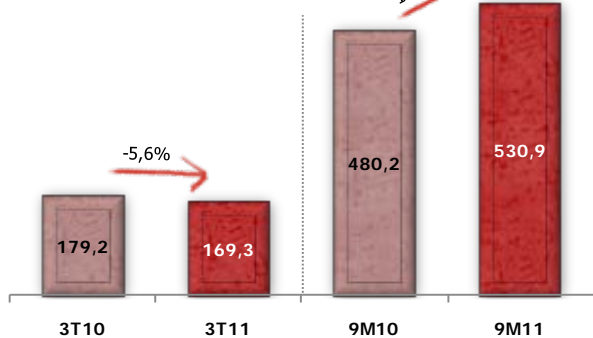
**Vendas Contratadas  
% EZTEC (R\$ MM)**



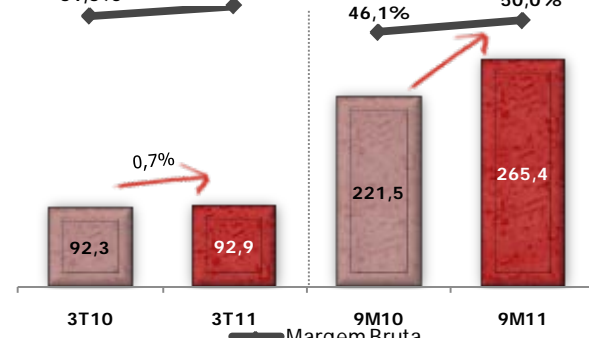
**Vendas Contratadas Acum.  
% EZTEC (R\$ MM)**



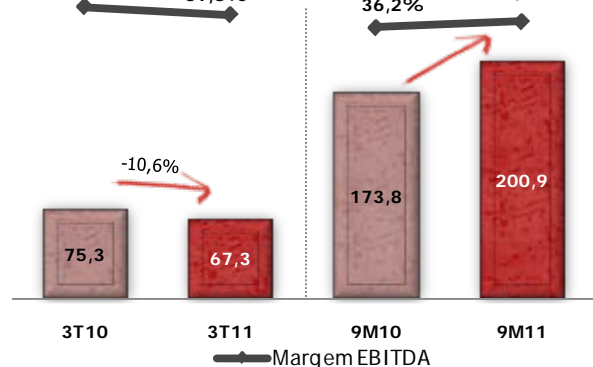
**Receita Líquida  
(R\$ MM)**



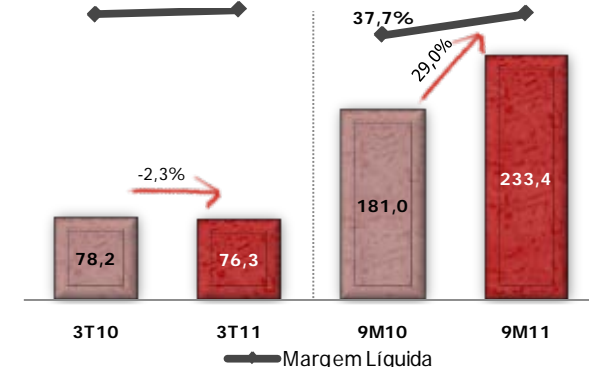
**Lucro Bruto  
(R\$ MM)**



**EBITDA  
(R\$ MM)**



**Lucro Líquido  
(R\$ MM)**



## Comentário do Desempenho

### COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

A administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2011, com destaque novamente para a forte performance financeira, fundamentada em um modelo de negócio diferenciado e sustentável a longo prazo: [i] focado em um mercado rentável, a Região Metropolitana de São Paulo; [ii] seletivo e criterioso na aquisição de terrenos; [iii] atento às tendências e mudanças do mercado em que atua de forma a obter maior rentabilidade em seus projetos; [iv] com rígido controle de custos e prazos de obra, bem como de suas despesas comerciais e administrativas; [v] e aliado à solidez financeira. Este modelo permitiu que no 3T11 a Companhia conseguisse incrementar ainda mais suas margens.

No período, a Companhia lançou o empreendimento residencial de alto padrão *Sophis Santana*, localizado em uma região privilegiada na Zona Norte da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$108,5 milhões. No acumulado do ano, os **lançamentos somam R\$778,4 milhões**, que representam **70,7%** do **ponto médio do Guidance** divulgado, de lançamentos na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão em VGV próprio para 2011.

As **vendas contratadas**, líquidas de distrato e corretagem, atingiram R\$161,7 milhões no 3T11, crescimento de 35,9% na comparação com o 3T10. No acumulado do ano, as vendas atingiram **R\$635,1 milhões**, crescimento de 16,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. É importante destacar que a EZTEC também é seletiva no escolha de seus projetos, lançando somente produtos cuja demanda permita comercializar minimamente 50% de suas unidades em até 6 meses após o lançamento. A Companhia, mesmo após o forte aumento no preço de venda de imóveis na RMSP verificado nos últimos anos, tem obtido velocidade de vendas superiores a 60% após 6 meses nos lançamentos realizados em 2011. Este fato comprova a manutenção da demanda e reforça a confiança no modelo de negócio adotado.

A EZTEC entregou, dentro do prazo contratado, no terceiro trimestre de 2011, o empreendimento Premiatto que, quando lançado, apresentava VGV próprio de R\$58,1 milhões. Desta forma, no acumulado do ano de 2011 foram entregues 6 empreendimentos, totalizando R\$250,3 milhões em VGV próprio. Deve-se ressaltar que as obras da Companhia seguem sob um rígido controle de custos, prazos e qualidade. A entrega de empreendimentos dentro do prazo e do orçamento previsto, e a conseqüente entrada de caixa proveniente de clientes que optaram por se financiar junto a instituições financeiras, permite que a EZTEC sustente o crescimento de suas operações sem a necessidade de recorrer a dívidas corporativas ou a novas emissões de ações, o que poderia representar uma diluição aos atuais acionistas.

Focando não só no crescimento para os próximos anos como na recomposição do **estoque de terrenos (landbank)**, a EZTEC adquiriu 4 novas áreas no 3T11, sendo 3 na cidade de São Paulo e 1 na cidade de Santos, litoral de São Paulo, acrescentando um VGV potencial de **R\$483,8 milhões**. Com isso, o *landbank* encerrou o trimestre com um potencial de **R\$4,4 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **9,3%**, já considerando despesas com o aumento de potencial construtivo. No acumulado do ano, foram adquiridos 11 terrenos com VGV potencial de R\$868,1 milhões, recompondo os lançamentos realizados em 2011.

Do ponto de vista financeiro, a receita líquida acumulou R\$530,9 milhões nos 9M11, crescimento de 10,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Deve-se ressaltar que este resultado, dado o regime de contabilização do setor, mesmo quando anualizado, ainda não reflete o volume atual das operações da Companhia, de lançamentos R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão, o que demonstra a tendência de crescimento da receita da EZTEC para os próximos trimestres.

Da mesma forma, deve-se observar o lucro bruto de R\$265,4 milhões, aumento de 19,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, com **margem bruta** acumulada de **50,0%**, 10,0 p.p. superior ao patamar mínimo divulgado em Fato Relevante de 14 de fevereiro de 2011, na qual também se projetou um patamar mínimo de 30% para margem líquida em 2011. Considerando somente o 3T11 esta margem atingiu **54,9%**, recorde da Companhia desde a abertura de capital. Este crescimento expressivo nas margens pode ser explicado [i] pela forte variação do INCC do período, de 3,79%, indexador que corrige os recebíveis de clientes da Companhia; [ii] pela reversão do Ajuste a Valor Presente (AVP); [iii] pela maior participação no resultado de empreendimentos comerciais, cujas margens são superiores a 60%; e [iv] pela forte demanda de produtos EZTEC, o que permite precificar corretamente o desenvolvimento e a qualidade com que são entregues.

Por ser uma companhia orientada para a transparência de seus resultados, a EZTEC reconhece integralmente todas despesas comerciais em DRE no momento em que ocorrem. Desta forma, o montante de R\$9,7 milhões no trimestre já considera os gastos com a construção dos stands de vendas e apartamentos decorados dos empreendimentos *Gran Village São Bernardo*, *Up Home Vila Carrão*, *Vivart Tremembé*, *Royale Merit* e a 2ª fase do

## Comentário do Desempenho

*Vidabella*, empreendimentos esses com lançamento programado para o 4T11. Juntos esses empreendimentos somam um VGV próprio de aproximadamente R\$340,0 milhões, e seus lançamentos estão programados para ocorrer nas próximas semanas. Ressalta-se que as despesas administrativas estão sob controle e que seguem em linha com o atual patamar operacional da Companhia.

Durante o 3T11, a EZTEC novamente obteve um resultado financeiro positivo, função da estrutura de capital com caixa líquido e da remuneração da carteira de recebíveis performados. Com isso, a **margem líquida** alcançou **45,1%** no 3T11, 1,5 p.p. superior ao 3T10, também um recorde pós IPO. Considerando os 9M11, a margem líquida atingiu **44,0%**, 14,0 p.p. superior ao mínimo previsto no *Guidance*. A EZTEC acumula em 2011 um **lucro líquido** de **R\$233,4 milhões**, aumento de 29,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado garante a Companhia entre os maiores **Retornos sobre o Patrimônio Líquido** (*Return on Equity – ROE*) do setor, com **29,3%** anualizado nos 9M11.

A Companhia novamente gerou caixa no trimestre, encerrando o 3T11 com **R\$314,0 milhões** de **disponibilidade de caixa e aplicações financeiras**, que, descontados o endividamento de R\$39,3 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um **caixa líquido** de **R\$274,7 milhões**, além de R\$183,4 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização.

Como evento subsequente, a EZTEC foi premiada com o bicampeonato no Prêmio PINI Incorporadora do Ano, oferecido pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e pela Editora PINI, responsável pelas principais publicações de arquitetura e construção civil do país. Sob o título "Solidez financeira e conservadorismo nas decisões garantem à EZTEC resultados acima da média do setor e o bicampeonato no Prêmio PINI Incorporadora do Ano", o prêmio é reconhecimento ao desempenho financeiro, relacionamento da empresa com seus clientes, funcionários, fornecedores, e sua preocupação com a sociedade e o meio ambiente.

Dessa forma, a administração da EZTEC demonstra-se satisfeita e confiante no modelo de negócio adotado de crescimento com a rentabilidade, solidez financeira e responsabilidade administrativa, focado em clientes, acionistas, colaboradores e fornecedores.

Administração EZTEC.

---

## Comentário do Desempenho

### INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	9M11	9M10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
Receita Líquida	166.781	72.536	129,9%	364.132	407.618	-10,7%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(73.041)	(34.711)	110,4%	(192.486)	(223.976)	-14,1%
Lucro Bruto	93.740	37.825	147,8%	171.646	183.642	-6,5%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>56,2%</i>	<i>52,1%</i>	<i>4,1 p.p.</i>	<i>47,1%</i>	<i>45,1%</i>	<i>2,1 p.p.</i>
Despesas Comerciais	(5.483)	(241)	2175,1%	(18.846)	(17.599)	7,1%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	3T11	2T11	Var.%	3T11	2T11	Var.%
<b>ATIVO</b>						
Contas a Receber de Clientes	204.779	190.925	7,3%	554.847	544.312	1,9%
Imóveis a Comercializar	62.027	62.598	-0,9%	401.263	352.321	13,9%
<b>PASSIVO</b>						
Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a.	39.329	50.479	-22,1%
Adiantamento de Clientes	7.169	6.618	8,3%	16.003	15.342	4,3%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	9M11	9M10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	3	0	n.a.	6	9	-33,3%
GVV (R\$ '000)	427.506	0	n.a.	556.658	711.200	-21,7%
Área Útil Lançada (mil m <sup>2</sup> )	36	0	n.a.	95	141	-32,3%
Unidades Lançadas (unidades)	657	0	n.a.	975	1.599	-39,0%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	651	0	n.a.	571	445	28,4%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> )	11.954	0	n.a.	5.840	5.051	15,6%
Participação EZTEC (%)	79,1%	0,0%	79,1 p.p.	79,1%	89,0%	-9,9 p.p.
GVV EZTEC (R\$ '000)	338.256	0	n.a.	440.164	632.970	-30,5%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	195.252	(1.256)	n.a.	278.191	428.114	-35,0%
Vendas Contratadas (unidades)	475	(2)	n.a.	825	1.585	-47,9%

### DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%	
Receita Bruta (R\$ '000)	-	183.932	195.906	-6,1%	583.396	530.150	10,0%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág. 09</i>	169.294	179.242	-5,6%	530.913	480.154	10,6%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	(76.353)	(86.910)	-12,1%	(265.527)	(258.687)	2,6%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	92.941	92.332	0,7%	265.386	221.467	19,8%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>54,9%</i>	<i>51,5%</i>	<i>3,4 p.p.</i>	<i>50,0%</i>	<i>46,1%</i>	<i>3,9 p.p.</i>	
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág. 11</i>	(9.737)	(5.654)	72,2%	(24.329)	(17.840)	36,4%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(14.325)	(11.821)	21,2%	(38.394)	(30.764)	24,8%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(1.104)	(424)	160,4%	(1.546)	(1.638)	-5,6%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	67.333	75.275	-10,6%	200.893	173.844	15,6%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>39,8%</i>	<i>42,0%</i>	<i>-2,2 p.p.</i>	<i>37,8%</i>	<i>36,2%</i>	<i>1,6 p.p.</i>	
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	13.748	9.061	51,7%	49.436	24.101	105,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág. 13</i>	(4.733)	(5.847)	-19,1%	(16.075)	(16.341)	-1,6%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	76.348	78.185	-2,3%	233.413	180.957	29,0%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>45,1%</i>	<i>43,6%</i>	<i>1,5 p.p.</i>	<i>44,0%</i>	<i>37,7%</i>	<i>6,3 p.p.</i>	
<b>Lucro por Ação (R\$) <sup>(1)</sup></b>	<b>0,520</b>	<b>0,546</b>	<b>-4,6%</b>	<b>1,591</b>	<b>1,263</b>	<b>26,0%</b>	

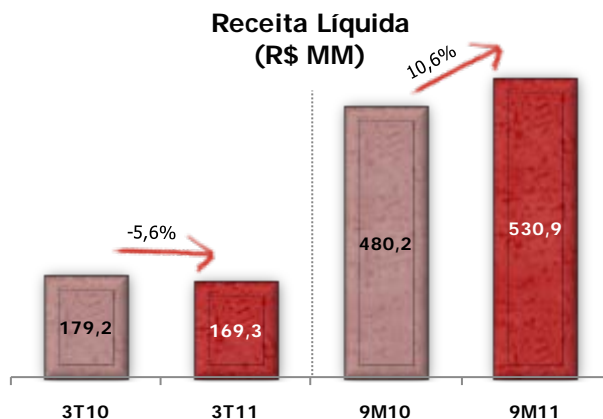
(1) Foram consideradas 143.282.532 ações no 3T10 e 9M10, deduzindo as 3.441.588 ações mantidas em tesouraria pela Companhia nos períodos.

#### Receita Líquida

A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo

## Comentário do Desempenho

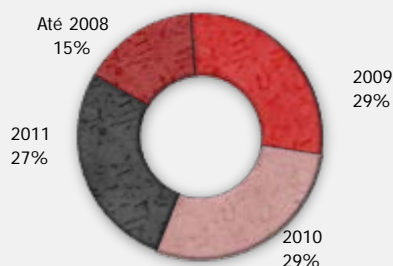
incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento previsto na OCPC 04 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



A receita líquida no 3T11 totalizou R\$169,3 milhões, redução de 5,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultado do [i] não reconhecimento de receita proveniente das vendas dos empreendimentos *Still Vila Mascote* e *Sophis Santana*, que se encontram em cláusula suspensiva; e [ii] ao menor volume de vendas de unidades concluídas (R\$10,9 milhões no 3T11 contra R\$44,7 milhões no 3T10), resultado de campanhas de marketing desenvolvidas com esse foco no 3T10. No acumulado do ano a receita líquida totalizou R\$530,9 milhões, crescimento de 10,6% em relação ao 9M10.

### Dados Gerenciais – 9M11

#### Receita Líquida por Ano de Lançamento



#### Receita Líquida por Padrão



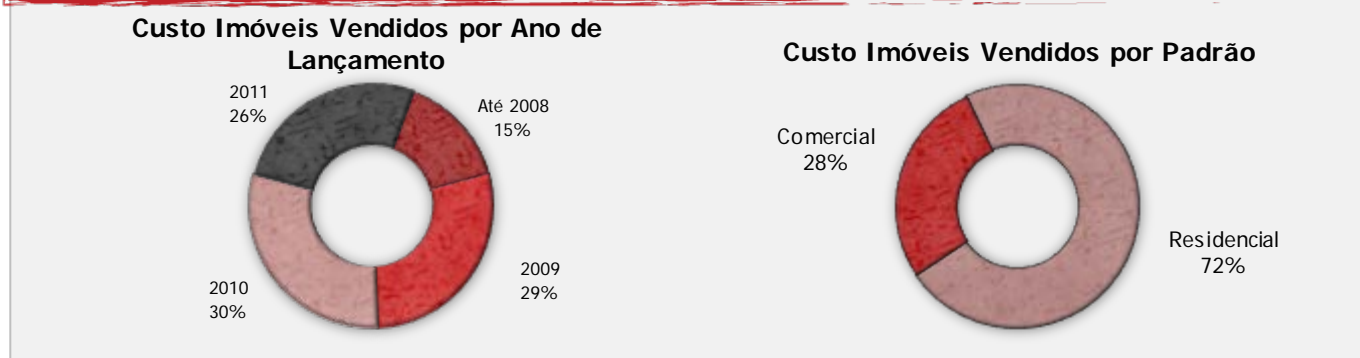
### Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto, basicamente, pelo [i] custo de terreno, [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação), [iii] custo de construção, [iv] custos e provisões para manutenção e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$76,4 milhões no 3T11, contra R\$86,9 milhões no 3T10. É importante ressaltar que a EZTEC tem como foco de atuação a Região Metropolitana de São Paulo região para a qual o INCC vem se mostrando um bom indexador da inflação dos custos. Além disso, a Companhia possui um departamento especializado em realizar o planejamento e o controle dos custos, prazos e qualidade dos empreendimentos, sendo que todas as obras são fiscalizadas com uma frequência de quinzenal a mensal. As eventuais diferenças orçamentárias identificadas são imediatamente ajustadas na contabilidade, sendo que as economias são consideradas somente ao término da obra. Segue abaixo abertura dos custos por natureza:

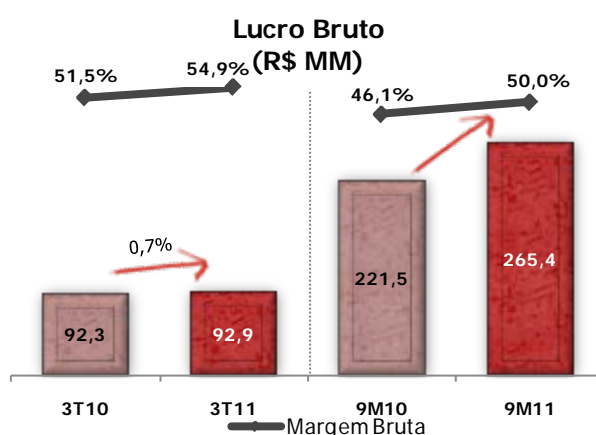
Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(74.167)	(83.774)	-11,5%	(258.997)	(248.976)	4,0%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.459)	(2.168)	-32,7%	(3.884)	(6.450)	-39,8%
Manutenção / Garantia	(727)	(968)	-24,9%	(2.646)	(3.261)	-18,9%
<b>Total Custos Mercadorias Vendidas</b>	<b>(76.353)</b>	<b>(86.910)</b>	<b>-12,1%</b>	<b>(265.527)</b>	<b>(258.687)</b>	<b>2,6%</b>

## Comentário do Desempenho

### Dados Gerenciais – 9M11



### Lucro Bruto



A ampliação das margens permitiu que o lucro bruto no 3T11 alcançasse R\$92,9 milhões, aumento de 0,7% quando comparado ao mesmo período de 2010. A margem bruta atingiu 54,9%, 3,4 p.p. superior ao 3T10. Nos 9M11, o lucro bruto apresentou aumento de 19,8%, atingindo R\$265,4 milhões, com margem de 50,0%, 10 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2011, divulgado em fato relevante de 14 de fevereiro, com patamar mínimo em 40%. O crescimento da margem bruta pode ser justificado pela [i] forte variação do INCC do período, de 3,79%, indexador que corrige os recebíveis de clientes da Companhia, reflexo do dissídio dos colaboradores vinculados ao SINTRACON ocorrido em maio (de forma geral, as parcelas dos clientes são reajustadas pelo INCC com 2 meses de defasagem); [ii] maior participação de empreendimentos comerciais no resultado do trimestre, cujas margens são superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] reversão de Ajuste a Valor Presente (AVP) devido à queda na taxa básica de juros que reduziu a taxa de desconto, diminuindo, dessa forma, a necessidade de provisão.

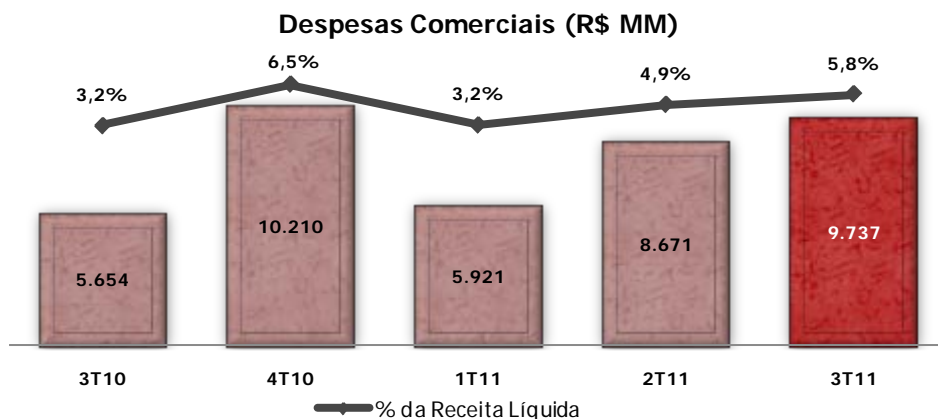
### Despesas Comerciais e Administrativas

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

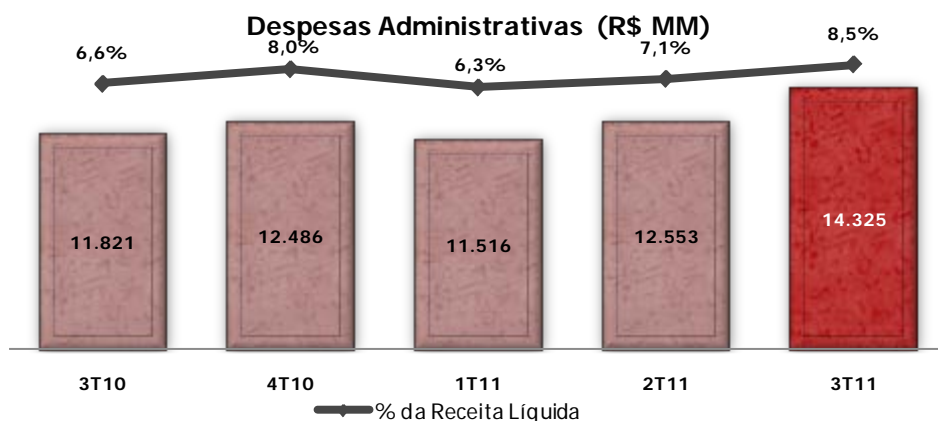
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(9.737)</b>	<b>(5.654)</b>	<b>72,2%</b>	<b>(24.329)</b>	<b>(17.840)</b>	<b>36,4%</b>
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>5,8%</i>	<i>3,2%</i>	<i>2,6 p.p.</i>	<i>4,6%</i>	<i>3,7%</i>	<i>0,9 p.p.</i>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(14.325)</b>	<b>(11.821)</b>	<b>21,2%</b>	<b>(38.394)</b>	<b>(30.764)</b>	<b>24,8%</b>
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>8,5%</i>	<i>6,6%</i>	<i>1,9 p.p.</i>	<i>7,2%</i>	<i>6,4%</i>	<i>0,8 p.p.</i>
Despesas Administrativas	(12.300)	(10.512)	17,0%	(33.759)	(27.239)	23,9%
Honorários da Administração	(2.025)	(1.309)	54,7%	(4.635)	(3.525)	31,5%
<b>Total de Despesas Comerciais e Administrativas</b>	<b>(24.062)</b>	<b>(17.475)</b>	<b>37,7%</b>	<b>(62.723)</b>	<b>(48.604)</b>	<b>29,0%</b>
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>14,2%</i>	<i>9,7%</i>	<i>4,5 p.p.</i>	<i>11,8%</i>	<i>10,1%</i>	<i>1,7 p.p.</i>

## Comentário do Desempenho

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



Ao longo do 3T11 a despesa comercial totalizou R\$9,7 milhões, crescimento de 12,3% em relação ao trimestre anterior. A relação despesa comercial/receita líquida representou 5,8% no período, aumento de 0,9 p.p. em relação ao 2T11, resultado da construção antecipada de parte dos estandes de vendas dos empreendimentos a serem lançados no 4T11 durante o 3T11.



As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$14,3 milhões no terceiro trimestre de 2011, crescimento de 14,1% em relação ao 2T11, reflexo do dissídio salarial anual ocorrido em maio, no qual os colaboradores vinculados ao SECOVI tiveram reajuste de 7,5% e os vinculados ao SINTRACON tiveram reajuste de 9,75%. O índice despesa administrativa / receita líquida ficou em 8,5%, aumento de 1,4 p.p. em relação ao 2T11.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 3T11, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 22,9% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 77,1%.

<b>Despesas Gerais e Administrativas por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>3T11</b>	<b>3T10</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M11</b>	<b>9M10</b>	<b>Var.%</b>
Despesas com Salários e Encargos	(6.234)	(4.967)	25,5%	(17.512)	(13.678)	28,0%
Despesas com Benefícios e Empregados	(1.832)	(1.214)	50,9%	(4.033)	(2.808)	43,6%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(439)	(300)	46,3%	(1.272)	(641)	98,4%
Despesas com Serviços Prestados	(3.547)	(3.271)	8,4%	(9.642)	(8.618)	11,9%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(539)	(544)	-0,9%	(1.451)	(924)	57,0%
Despesas com Conservação de imóveis	(34)	(110)	-69,1%	(195)	(369)	-47,2%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(278)	(433)	-35,8%	(815)	(814)	0,1%
Demais Despesas	(1.422)	(982)	44,8%	(3.474)	(2.912)	19,3%
<b>Total Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(14.325)</b>	<b>(11.821)</b>	<b>21,2%</b>	<b>(38.394)</b>	<b>(30.764)</b>	<b>24,8%</b>

## Comentário do Desempenho

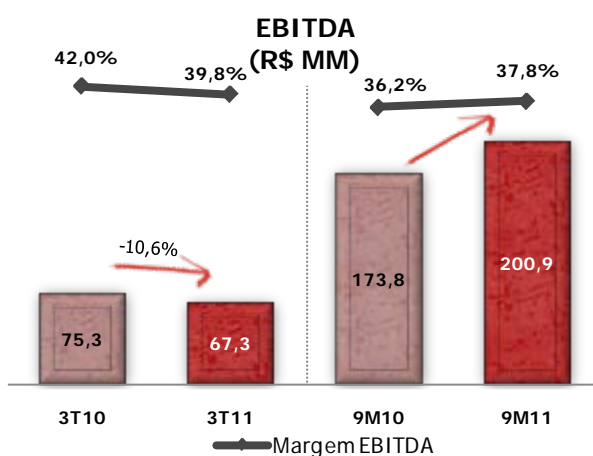
### Outras Receitas e Despesas Operacionais

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

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
<b>Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(424)</b>	<b>160,4%</b>	<b>(1.546)</b>	<b>(1.638)</b>	<b>-5,6%</b>
% da Receita Líquida	0,7%	0,2%	0,4 p.p.	0,3%	0,3%	0,0 p.p.
Despesas Tributárias	(955)	(391)	144,2%	(2.884)	(1.606)	79,6%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(149)	(33)	351,5%	1.338	(32)	-4281,3%

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

### EBITDA



No 3T11 o EBITDA totalizou R\$67,3 milhões, diminuição de 10,6% em relação ao 3T10, com margem EBITDA de 39,8%, 2,2 p.p. inferior ao mesmo período do ano anterior, resultado do menor reconhecimento de receita e do crescimento nominal das despesas administrativas. No acumulado do ano, o lucro EBITDA teve um aumento de 15,6%, atingindo R\$200,9 milhões nos 9M11. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>76.348</b>	<b>78.185</b>	<b>-2,3%</b>	<b>233.413</b>	<b>180.957</b>	<b>29,0%</b>
IR/CSLL	4.733	5.847	-19,1%	16.075	16.341	-1,6%
Resultado Financeiro Líquido	(13.748)	(9.061)	51,7%	(49.436)	(24.101)	105,1%
Depreciação	0	304	-100,0%	841	647	30,0%
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>67.333</b>	<b>75.275</b>	<b>-10,6%</b>	<b>200.893</b>	<b>173.844</b>	<b>15,6%</b>
Margem EBITDA (%)	39,8%	42,0%	-2,2 p.p.	37,8%	36,2%	1,6 p.p.

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

### Resultado Financeiro Líquido

No 3T11 o resultado financeiro líquido totalizou R\$13,7 milhões, sendo R\$5,1 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$9,1 milhões. Nos 9M11, o resultado financeiro acumula R\$49,4 milhões, crescimento de 105,1% em relação ao 9M10. Este crescimento ocorreu em virtude do maior volume de empreendimentos entregues, o que aumenta a carteira de recebíveis performados e gera maior receita financeira, além de promover o retorno de caixa para a Companhia, proveniente de clientes que optam por financiar suas unidades com instituições financeiras.

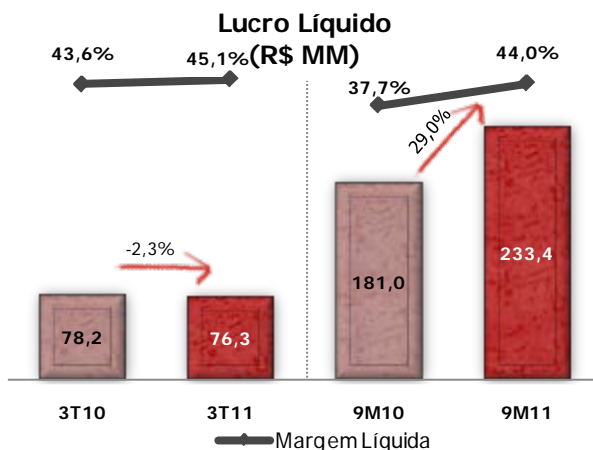
## Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
<b>Receitas Financeiras</b>						
Receita Financeira	9.977	2.528	294,7%	23.029	7.213	219,3%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	5.081	6.489	-21,7%	28.528	17.293	65,0%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	2.531	1.026	146,7%	5.639	1.927	192,6%
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>17.589</b>	<b>10.043</b>	<b>75,1%</b>	<b>57.196</b>	<b>26.433</b>	<b>116,4%</b>
<b>Despesas Financeiras</b>						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(1.692)	(152)	1013,2%	(2.172)	(152)	1328,9%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(2.010)	(633)	217,5%	(5.174)	(1.148)	350,7%
Outras	(139)	(197)	-29,4%	(414)	(1.032)	-59,9%
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(3.841)</b>	<b>(982)</b>	<b>291,1%</b>	<b>(7.760)</b>	<b>(2.332)</b>	<b>232,8%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>13.748</b>	<b>9.061</b>	<b>51,7%</b>	<b>49.436</b>	<b>24.101</b>	<b>105,1%</b>

### Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$4,7 milhões no 3T11 contra R\$5,8 milhões no 3T10 e R\$5,6 milhões no 2T11. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 6,0% sobre a receita, o mecanismo ao segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

### Lucro Líquido



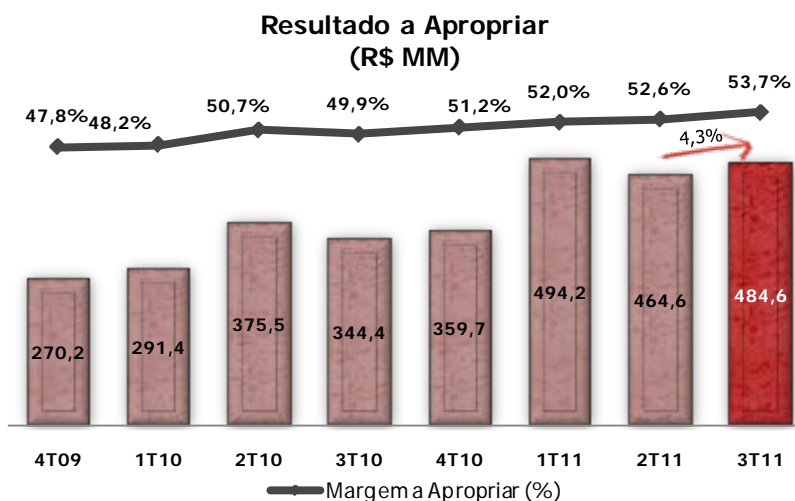
O lucro líquido no 3T11 totalizou R\$76,3 milhões, diminuição de 2,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando uma margem líquida de 45,1%, 1,5 p.p. superior ao do 3T10. Nos 9M11, o lucro líquido da EZTEC atingiu R\$233,4 milhões, com margem líquida de 44,0%, 14 p.p. acima de suas projeções de margem para o exercício de 2011 em 30%, divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011. Este expressivo crescimento da margem é resultado do [i] aumento da margem bruta, [ii] controle das despesas comerciais e administrativas, as quais se encontram adequadas ao tamanho da Companhia; e [iii] do resultado financeiro, fruto [iii.a] da manutenção da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a., e [iii.b] do crescimento do caixa da EZTEC, resultado da entrega de empreendimentos no prazo ao longo do ano. O lucro por ação da Companhia no 9M11 foi de R\$1,591, crescimento de 26,0% em relação ao apurado nos 9M10. O índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE - *Return on Equity*) anualizado atingiu 29,3%, um dos mais elevados do setor.

## Comentário do Desempenho

### Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os resultados a apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$484,6 milhões no 3T11 em comparação a R\$464,6 milhões reportados no 2T11. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas	3T11	2T11	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	777.605	753.984	3,1%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	41.753	42.234	-1,1%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	82.561	87.063	-5,2%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(417.351)	(418.666)	-0,3%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>484.568</b>	<b>464.615</b>	<b>4,3%</b>
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>53,7%</i>	<i>52,6%</i>	<i>1,1 p.p.</i>



### Contas a Receber

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

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

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	3T11	2T11	Var.%
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	759.626	735.237	3,3%
Circulante	205.007	222.053	-7,7%
Não-Circulante	554.619	513.184	8,1%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	777.605	753.984	3,1%
Circulante	130.826	108.352	20,7%
Não-Circulante	646.779	645.632	0,2%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>1.537.231</b>	<b>1.489.221</b>	<b>3,2%</b>

Em 30 de setembro de 2011 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.516,7 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 1,0% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 3T11, aproximadamente 79,1% referem-se a clientes que estão em tradicional fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor.

## Comentário do Desempenho

O total de recebíveis performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$183,4 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

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

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	3T11	2T11	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	762.229	737.555	3,3%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas <sup>(1)</sup>	183.401	214.656	-14,6%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção <sup>(2)</sup>	578.828	522.899	10,7%
Contas a Receber (Não Realizado) <sup>(3)</sup>	777.605	753.984	3,1%
Adiantamento de Clientes <sup>(4)</sup>	(23.172)	(21.960)	5,5%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>1.516.662</b>	<b>1.469.579</b>	<b>3,2%</b>

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

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

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

(4) Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

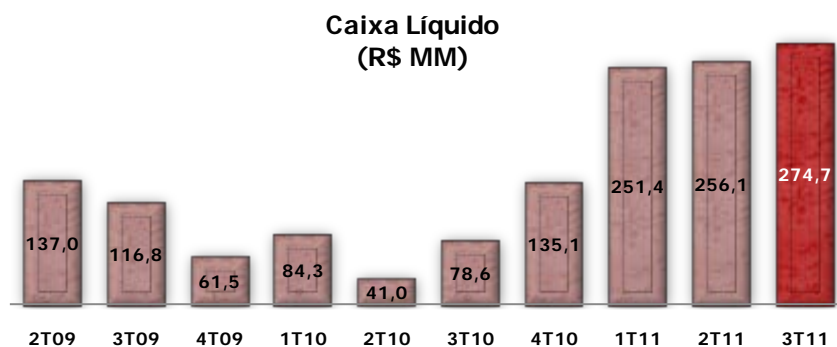
## Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 3T11 totalizou R\$274,7 milhões, um crescimento de 7,3% comparado aos R\$256,1 milhões no 2T11, resultado do repasse por parte dos clientes de unidades entregues que optaram pelo financiamento bancário. O saldo de disponibilidades no 3T11 totalizou R\$314,0 milhões, um crescimento de 2,4% comparado aos R\$306,6 milhões no 2T11. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 101,6% do CDI nos 9M11.

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

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	3T11	2T11	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	3	26.312	-100,0%
Endividamento de Longo Prazo	39.326	24.167	62,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(249.941)	(244.408)	2,3%
Aplicações Financeiras	(64.090)	(62.181)	3,1%
<b>Dívida (Caixa) Líquido</b>	<b>(274.702)</b>	<b>(256.110)</b>	<b>7,3%</b>

O histórico de caixa líquido no gráfico abaixo demonstra a capacidade da EZTEC em gerar caixa suficiente para sustentar suas operações e seu crescimento, sem necessidade de dívida corporativa ou de diluição de seus acionistas com novas captações no mercado.



## Comentário do Desempenho

### INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional	3T11	3T10	Var.%	9M11	9M10	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	1	1	0,0%	9	9	0,0%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	108.490	97.800	10,9%	984.164	711.200	38,4%
Área Útil Lançada (mil m <sup>2</sup> )	13,7	8,5	62,3%	131,1	140,8	-6,9%
Unidades Lançadas (unidades)	50	26	92,3%	1.632	1.599	2,1%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	2.169,8	3.761,5	-42,3%	603,0	444,8	35,6%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> )	7.893	11.551	-31,7%	7.508	5.051	48,6%
Participação EZTEC (%)	100%	100%	0,0 p.p.	79%	89%	-9,9 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	108.490	97.800	10,9%	778.420	632.970	23,0%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	161.656	118.919	35,9%	635.099	545.778	16,4%
Vendas Contratadas (unidades)	315	365	-13,7%	1.615	1.948	-17,1%

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

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

### Operações

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

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

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



Premiatto

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 89 colaboradores, além de 2447 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, que permitem a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, o que não só auxilia na manutenção dos prazos, como reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Com exceção dos empreendimentos lançados no 2T11 e no 3T11, a EZTEC já iniciou a construção de todos os demais projetos. Dessa forma a Companhia possui 24 obras em andamento, sendo 20 obras próprias e 4 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 4.800 unidades em construção.

Neste terceiro trimestre de 2011, a EZTEC entregou o empreendimento residencial de médio padrão *Premiatto*, na cidade de Jundiá. Este empreendimento, quando lançado, possuía um VGV total de R\$116,2 milhões, sendo a participação da Companhia de 50%. Considerando os outros empreendimentos entregues no ano, a EZTEC acumula R\$250,3 milhões em VGV entregue. A tabela abaixo detalha os empreendimentos realizados pela Companhia em 2011:

## Comentário do Desempenho

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
Vert	mar/07	37,1	100%	37,1	6	17%
Premiatto	jun/08	116,2	50%	58,1	424	87%
Splendor Square	jun/08	59,5	100%	59,5	112	96%
Prime House Vila Mascote	jun/08	45,3	100%	45,3	176	99%
Splendor Klabin	set/08	41,0	90%	36,9	48	94%
Vidabella 3	ago/09	9,0	50%	4,5	96	99%
Vidabella 4	set/09	9,0	50%	4,5	96	100%
Vidabella 5	out/09	9,0	50%	4,5	96	99%
<b>Total</b>		<b>325,9</b>		<b>250,3</b>	<b>1.054</b>	<b>93%</b>

No contexto de manter práticas sustentáveis de relacionamento com todos os envolvidos na cadeia produtiva de um desenvolvimento imobiliário, a EZTEC celebra o bicampeonato no Prêmio PINI Incorporadora do Ano, oferecido pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e pela Editora PINI, responsável pelas principais publicações de arquitetura e construção civil do país. O prêmio é reconhecimento ao desempenho financeiro, relacionamento da empresa com seus clientes, funcionários, fornecedores, e sua preocupação com a sociedade e o meio ambiente.

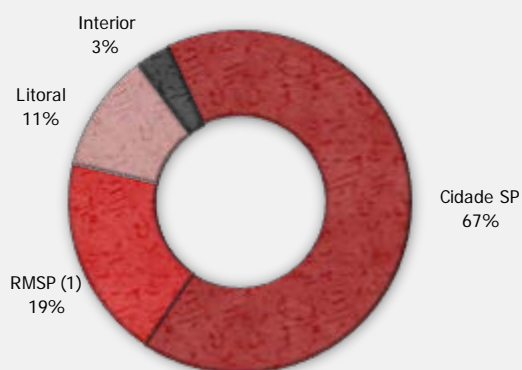
### Estoque de Terrenos (Land bank)

A Companhia adquiriu 4 novos terrenos ao longo do terceiro trimestre de 2011: *Acari, Ática e Domingos de Moraes*, na cidade de São Paulo e *Arnaldo de Carvalho*, na cidade de Santos, no litoral paulista. Estes terrenos, somados, acrescentam R\$483,8 milhões em VGV próprio ao *landbank* e foram adquiridos seguindo os mesmos critérios de rentabilidade adotados pela Companhia desde antes do IPO. Maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site [www.eztec.com.br/ri](http://www.eztec.com.br/ri), na seção "Mapa de Empreendimentos".

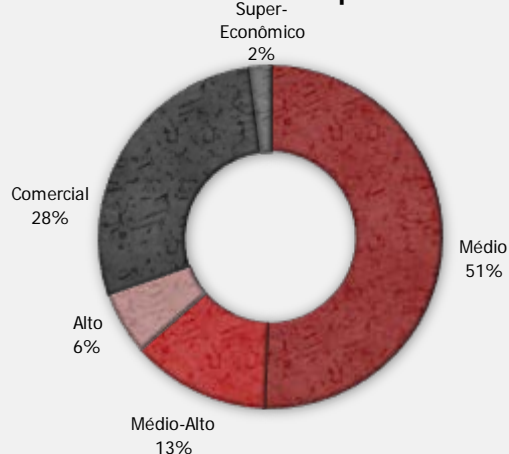
Dessa forma, em 30 de setembro de 2011, o **estoque de terrenos** totalizou R\$4,4 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *land bank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de 9,3% do VGV, sendo que 78,3% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

### Dados Gerenciais

**Alocação de Terrenos por Região  
% do VGV Próprio**



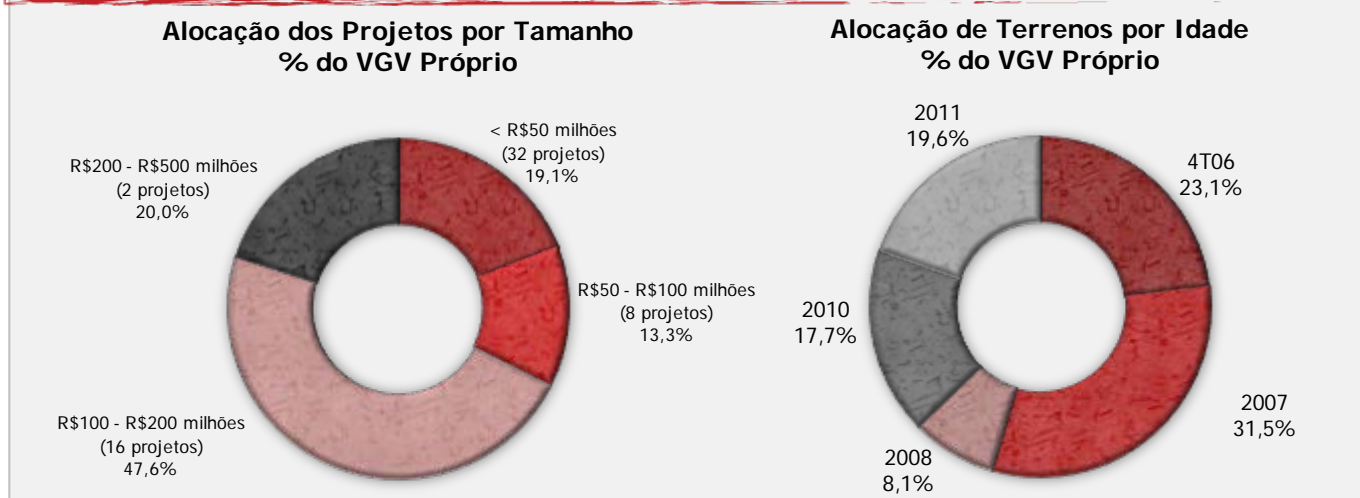
**Alocação de Terrenos por Padrão  
% do VGV Próprio**



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

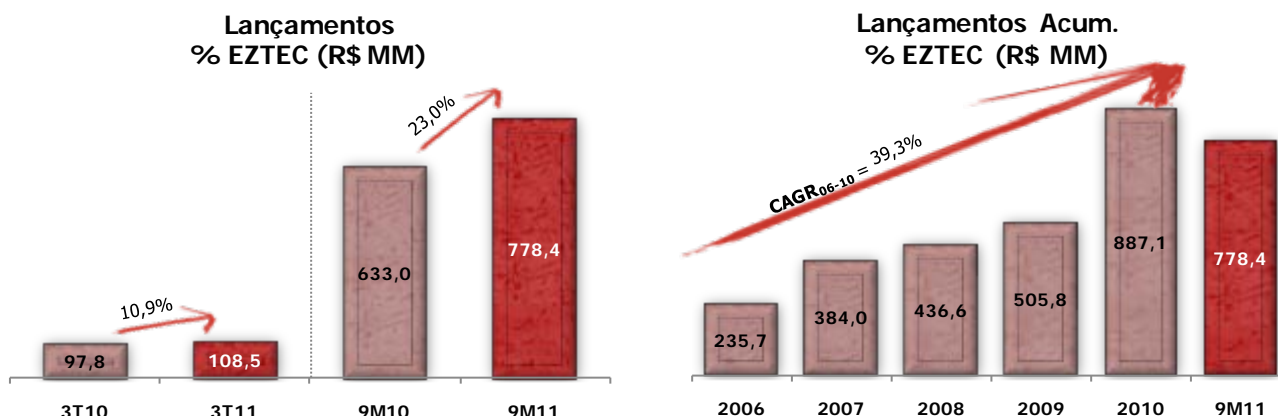
## Comentário do Desempenho

### Dados Gerenciais



### Lançamentos

No 3T11 foi lançado o empreendimento residencial de alto padrão *Sophis Santana*, com VGV próprio de R\$108,5 milhões. Desta forma, a EZTEC acumula R\$778,4 milhões nos 9M11, crescimento de 23,0% em relação aos 9M10.



Conforme divulgado em fato relevante no dia 22 de novembro de 2010 ("*guidance*"), a EZTEC projeta um volume de lançamentos para 2011 na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão. Desta forma o volume de R\$778,4 milhões lançado nos 9M11 representa o cumprimento de 70,7% do ponto médio do *Guidance*.

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

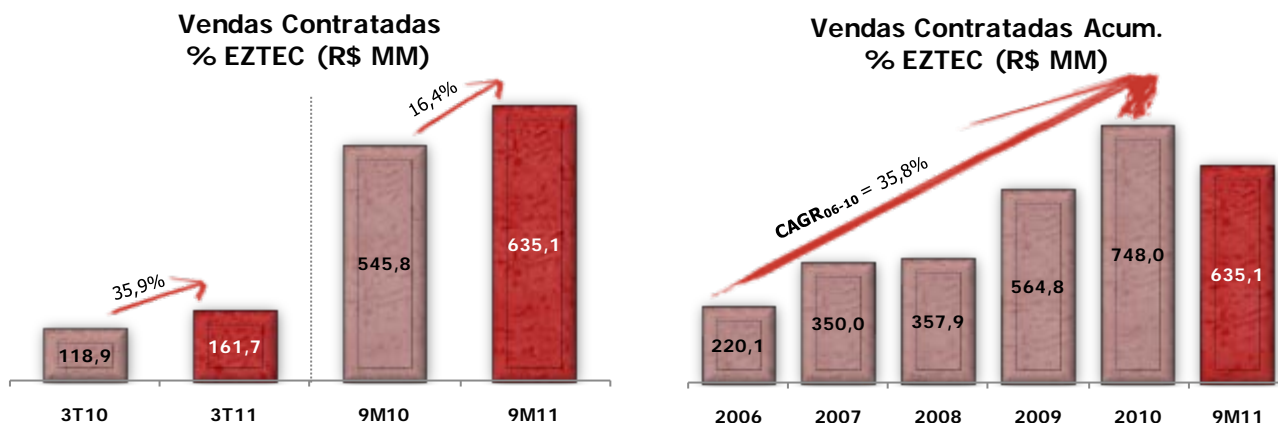
Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
<b>1T11</b>									
NeoCorporate Offices	Enxovia	Cidade SP	297	182,0	100%	182,0	85%	Comercial	Comercial
Up Home Jd. Prudência	Rua das Flechas	Cidade SP	156	61,1	100%	61,1	92%	Residencial	Médio-Alto
Trend Paulista Offices	Vergueiro	Cidade SP	252	178,5	50%	89,3	90%	Comercial	Comercial
Quality House Sacomã	Virginópolis	Cidade SP	216	60,4	100%	60,4	80%	Residencial	Médio
Royale Tresor	Pereira Barreto II	RMSP	240	132,2	40%	52,9	65%	Residencial	Médio
<b>2T11</b>									
Supéria Pinheiros	Cardeal	Cidade SP	108	67,0	100%	67,0	41%	Comercial	Comercial
Chateau Monet	Mateus Garcia	Cidade SP	163	120,2	100%	120,2	58%	Residencial	Médio-Alto
Still Vila Mascote	Maratona	Cidade SP	150	74,3	50%	37,2	28%	Residencial	Alto
<b>3T11</b>									
Sophis Santana	Afonso Schmidt	Cidade SP	50	108,5	100%	108,5	28%	Residencial	Alto
<b>Total</b>			<b>1.632</b>	<b>984,2</b>	<b>79%</b>	<b>778,4</b>	<b>70%</b>		

## Comentário do Desempenho

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

### Vendas

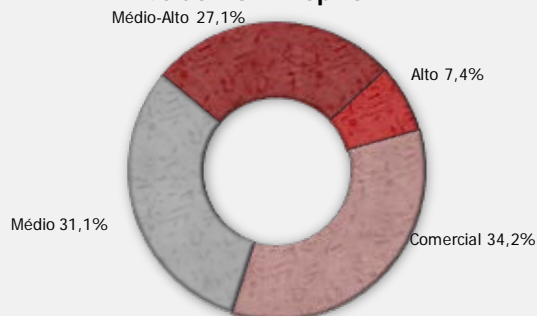
As vendas contratadas, participação EZTEC (líquidas de distrato e corretagem), atingiram R\$161,7 milhões no 3T11, crescimento de 35,9% em relação ao 3T10, resultado também das vendas dos empreendimentos lançados no 2T11, que foram escrituradas neste trimestre. No acumulado do ano, a Companhia obteve R\$635,1 milhões, crescimento de 16,4% em relação aos 9M10.



### Dados Gerenciais 2011

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
3T11	24.349.926	3,8%
2T11	95.231.783	15,0%
1T11	330.570.081	52,1%
4T10	88.588.289	13,9%
3T10	3.477.159	0,5%
2T10	15.026.850	2,4%
1T10	10.807.480	1,7%
2009	9.549.601	1,5%
2008	39.948.220	6,3%
2007	10.529.966	1,7%
2006	5.792.415	0,9%
Até 2005	1.227.075	0,2%

### Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio

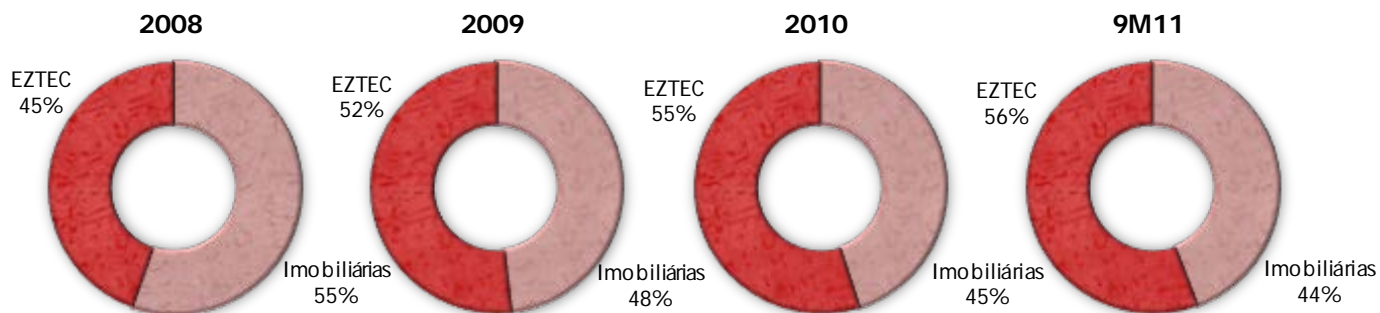


Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, ocasionando distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de estudo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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	9M11
+ Estoque Inicial (m <sup>2</sup> )	120.255
+ Lançamentos no período (m <sup>2</sup> )	131.085
<b>= Estoque + Lançamento (m<sup>2</sup>)</b>	<b>251.340</b>
- Vendas no período (m <sup>2</sup> )	142.193
<b>= Estoque Final (m<sup>2</sup>)</b>	<b>109.147</b>
<i>VSO (%)</i>	<i>56,6%</i>

## Comentário do Desempenho

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 400 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 55,8% das vendas realizadas nos 9M11. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por 83% dos R\$56,4 milhões de vendas de unidades concluídas que a EZTEC obteve ao longo do ano; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para Companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao melhor conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.



## Comentário do Desempenho

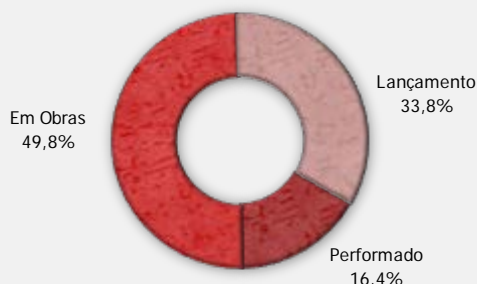
### Unidades em Estoque

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
<b>2004 e Anteriores</b>							
Prime House Ipiranga	jun/99	216	99%	2	100%	345.169	0
Dream View Tatuapé	nov/04	106	99%	1	100%	741.280	0
<b>2006</b>							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	97%	3	100%	3.232.929	89.874
Collori	nov/06	312	99%	2	50%	495.521	0
Terraço Anália Franco	nov/06	46	98%	1	100%	739.400	0
<b>2007</b>							
Evidence	mar/07	144	95%	7	50%	2.168.943	0
Vert	mar/07	6	17%	5	100%	50.485.750	0
Clima do Bosque	jun/07	208	100%	1	100%	623.320	85.129
Sports Village Ipiranga	set/07	276	99%	4	100%	1.734.667	0
Quality House Lapa	out/07	288	98%	6	100%	3.122.400	180.816
Ville de France	abr/06	216	98%	5	50%	470.310	0
<b>2008</b>							
Clima do Parque	mar/08	336	97%	10	100%	5.335.626	167.388
Bell'Acqua	abr/08	152	93%	10	100%	3.215.834	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	99%	1	100%	482.220	0
Splendor Square	jun/08	112	96%	5	100%	4.090.031	33.744
Premiatto	jun/08	424	87%	57	50%	11.007.638	142.735
Splendor Klabin	set/08	48	94%	3	90%	3.499.257	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	99%	1	50%	532.066	0
<b>2009</b>							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	1	100%	723.008	134.976
Capital Corporate Office	out/07	450	95%	21	100%	22.915.868	1.079.453
Le Premier Ibirapuera Parc	abr/06	46	96%	2	100%	5.194.152	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	98%	3	100%	1.786.455	316.783
Vidabella 3	out/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Vidabella 5	out/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Reserva do Bosque	out/09	267	91%	25	50%	2.733.796	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	98%	3	100%	1.505.696	607.192
<b>2010</b>							
Gran Village Club	jan/10	324	98%	8	100%	3.576.103	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	97%	6	100%	3.885.098	286.491
Massimo Residence	mar/10	108	94%	7	50%	2.395.945	354.756
Up Home	abr/10	156	88%	19	100%	8.874.161	269.952
Quinta do Horto	mai/10	119	84%	19	100%	13.312.075	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	94%	11	100%	3.026.545	67.488
Sky	jun/10	314	78%	70	90%	35.843.600	418.499
Varanda Tremembé	jun/10	192	99%	2	50%	347.829	67.488
Sophis	set/10	26	92%	2	100%	8.688.445	0
Royale Prestige	out/10	240	73%	65	40%	26.879.502	522.328
Art'E	out/10	162	59%	66	50%	27.059.818	1.214.784
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	75%	78	100%	24.211.118	241.259
<b>2011</b>							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	85%	44	100%	31.832.859	2.814.683
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	92%	12	100%	5.395.685	499.500
Trend Paulista Offices	fev/11	252	90%	25	50%	9.199.348	212.730
Quality House Sacomã	fev/11	216	80%	43	100%	12.906.234	131.424
Royale Tresor	mar/11	240	65%	83	40%	18.628.038	306.027
Supéria Pinheiros	jun/11	108	41%	64	100%	38.117.235	0
Chateau Monet	jun/11	163	58%	69	100%	48.734.118	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	28%	108	50%	25.142.400	1.065.600
Sophis Santana	set/11	50	28%	36	100%	78.112.820	0
<b>Total</b>				<b>1.018</b>		<b>553.474.678</b>	<b>13.546.201</b>

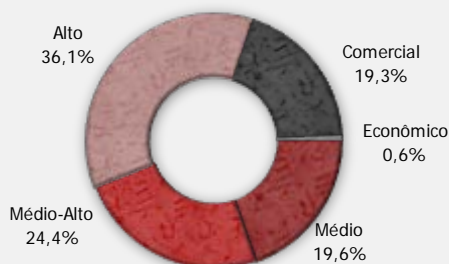
## Comentário do Desempenho

### Dados Gerenciais – 3T11

#### Estoque por Status da Obra



#### Estoque por Padrão



## MERCADO DE CAPITAIS

### Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 de ações ordinárias e um *free float* de 32,8%, que corresponde a 48.168.917 ações (7 de novembro de 2011).

### Cobertura de Analistas

A Companhia conta atualmente com 11 coberturas, com um preço alvo médio de R\$22,42/ação entre Bancos de Investimento (valorização potencial de 46,4% em relação ao preço de fechamento de 07 de novembro de 2011), de R\$23,30/ação entre *researchs* independentes (valorização potencial de 52,2% em relação ao preço de fechamento de 07 de novembro de 2011) e de R\$19,40/ação entre corretoras (valorização potencial de 26,7% em relação ao preço de fechamento de 07 de novembro de 2011).

Instituição	Analista	Última Revisão	Posição	Preço Alvo Ação
 Itaú BBA	David Lawant Enrico Trotta	out. 11	Outperform	25,60
 Lopes Filho & Associados	Felipe Miranda Daryl W. Brown	mai. 11	Compra	24,60
 Santander	Flávio Queiroz Fabiola Gama	abr. 11	Compra	24,00
 BTG PACTUAL	Marcello Milman	ago. 11	Compra	22,00
 Lopes Filho & Associados consultores de investimentos	Ricardo Justo	jul. 11	Compra	22,00
 BANIF A força de acreditar	Flávio Conde	fev. 11	Compra	20,60
 GRADUAL INVESTIMENTOS	Paulo Esteves		Compra	20,50
 Magliano	Henrique Kline Jae Ho Ko	ago. 11	Compra	20,20
 BANCO DO BRASIL	Henrique Koch Wesley Pereira Bernabé	ago. 11	Compra	21,20
 Safra	Paulo Renelli Neto José Luiz Torres Jr.	set. 11	Outperform	21,10
 planner	Ricardo T. Martins Mário R. Mariane	set. 10	Compra	17,50

## Comentário do Desempenho

### Ativo Líquido

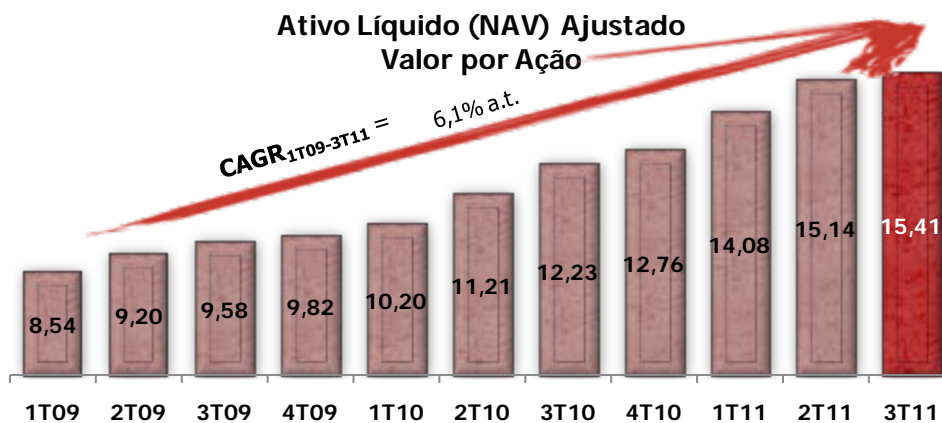
A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

<b>Cálculo do Ativo Líquido</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T11</b>	<b>2T11</b>
(+) Caixa (Dívida) Líquido	274.702	256.110
(+) CEPAC	63.844	63.844
(+) Recebíveis	1.516.662	1.469.579
(-) Obrigações de Construção	(592.315)	(597.968)
(+) Terrenos em Estoque <sup>(1)</sup>	348.340	324.863
(-) Terrenos a Pagar	(75.708)	(51.654)
(+) Unidades em Estoque <sup>(2)</sup>	567.021	627.212
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	33.480	0
<b>Ativo Líquido</b>	<b>2.136.026</b>	<b>2.091.986</b>
Total de Ações Considerando Recompra <sup>(3)</sup>	146.724	146.724
<b>Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido</b>	<b>14,56</b>	<b>14,26</b>
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	41.753	42.234
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	82.561	87.063
<b>Ativo Líquido Ajustado</b>	<b>2.260.340</b>	<b>2.221.283</b>
<b>Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado</b>	<b>15,41</b>	<b>15,14</b>

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

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

Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a valor contábil, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$4,4 bilhões que estes terrenos podem gerar.



Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da sociedade Deloitte Touche Tohmatsu não prestaram durante o 3T11 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

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

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

## Notas Explicativas

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

---

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede à Av. República do Líbano, nº 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA, sendo suas ações negociadas através do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9. As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, abrangem a Companhia e suas controladas.

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

### 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

#### 2.1. Declaração de conformidade

As presentes informações trimestrais incluem:

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

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

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

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

## Notas Explicativas

As práticas contábeis utilizadas na elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2011 estão consistentes com as utilizadas nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2010.

### 2.2. Base de Elaboração

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

### 2.3. Bases de consolidação

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

#### a) Investimentos em controladas

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

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

#### b) Investimentos em controladas em conjunto

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

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas informações trimestrais consolidadas da Companhia, linha a linha, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas ou Quotistas firmados entre a Companhia e suas sócios nessas empresas, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

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

### 2.4. Combinação de Negócios

Nas informações trimestrais consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente junto aos antigos controladores da adquirida e das

## Notas Explicativas

participações societárias emitidas pela controladora em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

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

### 2.5. Moeda funcional e de apresentação

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

### 2.6. Utilização de estimativas e julgamentos

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

### 2.7. Instrumentos Financeiros

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

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

#### a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

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

## Notas Explicativas

encerramento das informações trimestrais, líquidas de provisão para perdas, quando aplicável.

- Aplicações financeiras

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

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

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

### b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

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

### c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

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

### d) Instrumento de patrimônio (Ações em tesouraria)

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

## 2.8. Imóveis a comercializar

## Notas Explicativas

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

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

### 2.9. Investimentos

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

### 2.10. Imobilizado

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

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, não houve indicação de perda por redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis.

### 2.12. Provisão para riscos e processos judiciais

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

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

## Notas Explicativas

### 2.13. Provisão para garantia

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

### 2.14. Imposto de renda e contribuição social

#### a. Correntes

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

#### b. Imposto com recolhimento diferido

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

### 2.15. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pela CVM e CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos em referida Orientação para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os

## Notas Explicativas

recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 12. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos.

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

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

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

### 2.17. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme a norma internacional (“IFRS”), sendo apresentada como demonstração suplementar nas notas explicativas.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### 2.18. Normas, alterações e interpretações de normas

## Notas Explicativas

Normas, alterações e interpretações de normas em vigor em 30 de setembro de 2011 e que não tiveram impactos relevantes sobre as informações trimestrais da Companhia e suas controladas.

As interpretações e alterações das normas a seguir foram editadas e estavam em vigor em 30 de setembro de 2011. Entretanto, não tiveram impactos relevantes sobre as informações trimestrais da Companhia e suas controladas:

<u>Norma</u>	<u>Título / Modificação</u>	<u>Vigência</u>
Alterações à IFRS 1	Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
IFRIC 19	Extinção de passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010
Melhorias IFRS – 2010	Alteração de diversos pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IFRS 24	Divulgação de partes relacionadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IFRIC 14	Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamento	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IAS 32	Classificação dos direitos de emissão	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010

Normas, alterações e interpretações de normas que não estão em vigor em 30 de setembro de 2011 e que não foram adotadas antecipadamente, pela Companhia e suas controladas.

As normas e alterações das normas a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Companhia iniciados em julho de 2011 ou após esta data, ou para períodos subsequentes.

<u>Norma</u>	<u>Título / Modificação</u>	<u>Vigência</u>
Alterações à IFRS 1	Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IFRS 7	Divulgações – Transferências de Ativos Financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 9 (conforme alteração em 2010)	Instrumentos Financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 10	Demonstrações Financeiras Consolidadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 11	Acordos de participações	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 12	Divulgações de Participações em outras entidades	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 13	Mensurações ao valor justo	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Alterações ao IAS 1	Apresentação das demonstrações financeiras	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Alterações à IAS 12	Impostos Diferidos – Recuperação dos Ativos Subjacentes Quando o Ativo é Mensurado pelo Modelo de Valor Justo da IAS 40	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
Alterações ao IAS 19	Benefícios aos empregados	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 27 (R)	Demonstrações Separadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013

## Notas Explicativas

<u>Norma</u>	<u>Título / Modificação</u>	<u>Vigência</u>
IAS 28 (R)	Investimentos em Coligada e Controlada	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013

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

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

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Caixa e bancos	5.233	619	47.465	46.116
Fundo de Aplicação Financeira Exclusivo (a):				
Fundos de aplicação financeira (b)	160.520	88.565	189.194	110.523
Letras financeiras do tesouro	<u>11.269</u>	<u>5.358</u>	<u>13.282</u>	<u>6.687</u>
	<u>177.022</u>	<u>94.542</u>	<u>249.941</u>	<u>163.326</u>

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

(b) São aplicações em fundo de investimentos na forma de condomínio aberto cujo o objetivo é de aplicar em cotas de fundos referenciados DI, com liquidez imediata.

As aplicações financeiras na carteira do fundo exclusivo têm liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 30 de setembro de 2011, R\$52.826 na controladora e R\$64.090 no consolidado (R\$23.574 na controladora e R\$29.180 no consolidado em 31 de dezembro de 2010), referem-se a aplicações em Certificado de Depósito Bancário, cujo prazos de resgate são superiores a 90 dias e serão mantidos até seu vencimento, com taxas que variam de 101,0% a 105,0% do CDI.

**Notas Explicativas****5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES**

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	183.401	268.016
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	578.828	426.982
Duplicatas a receber – serviços	<u>(180)</u>	<u>28</u>
	762.049	695.026
Créditos de clientes securitizados	(192)	(192)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.231)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>759.626</u>	<u>692.603</u>
Circulante	<u>205.007</u>	<u>295.479</u>
Não circulante	<u>554.619</u>	<u>397.124</u>

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2011, no montante de R\$41.753 (R\$29.503 em 31 de dezembro de 2010).

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	82.877	122.987
2013	214.271	101.863
2014	85.464	42.787
2015	44.650	35.276
2016	37.545	29.370
2017	31.429	24.011
A partir de 2018	<u>58.383</u>	<u>40.830</u>
	<u>554.619</u>	<u>397.124</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	14.929	5.112
De 31 a 60 dias	3.491	43.483
De 61 a 90 dias	18.456	4.194
De 91 a 120 dias	2.242	20.725
Acima de 120 dias	<u>13.490</u>	<u>11.905</u>

**Notas Explicativas**

	52.608	85.419
A vencer	<u>709.441</u>	<u>609.607</u>
	<u>762.049</u>	<u>695.026</u>

Dos valores vencidos em 30 de setembro de 2011, aproximadamente 79,1% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Os créditos de clientes securitizados com coobrigação foram gerados na venda de parte do contas a receber das seguintes controladas, a valores contábeis, nas datas das transações:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>192</u>	<u>192</u>

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

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

**6. ESTOQUES**

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imóveis concluídos	25.122	13.998
Imóveis em construção	81.597	92.229
Terrenos para novas obras	348.340	287.341
Adiantamento para fornecedores	<u>8.231</u>	<u>6.716</u>
	<u>463.290</u>	<u>400.284</u>
Circulante	<u>244.157</u>	<u>236.748</u>
Não circulante	<u>219.133</u>	<u>163.536</u>

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

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno, no montante aproximado de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças

## Notas Explicativas

ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais.

Além desse terreno, existem outros na região de Bertioga - SP, no montante de R\$5.998, registrados nas sociedades controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

Em 30 de setembro de 2011, a Administração da Companhia avaliou seus “Terrenos para novas obras”, conforme laudos de avaliação a valor de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 o valor de juros capitalizados é de R\$401 (R\$745 em 31 de dezembro de 2010) no consolidado.

### 7. IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF (a)	15.503	12.870	16.203	13.432
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	29	29
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	-	-	180	179
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	108	66
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	-	-	25	25
Outros	-	-	52	53
	<u>15.509</u>	<u>12.876</u>	<u>16.597</u>	<u>13.784</u>
Circulante	-	-	1.088	908
Não circulante	<u>15.509</u>	<u>12.876</u>	<u>15.509</u>	<u>12.876</u>

(a) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras, representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que em consonância ao disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95 estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Administração da Companhia no decorrer de 2011 definirá a melhor forma de utilização do referido direito.

### 8. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

Em 22 de fevereiro de 2008, a Companhia participou de leilão de oferta pública no sistema de negociação eletrônica Mega Bolsa, relativamente à negociação do CEPAC, realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, referente à operação urbana consorciada Água Espreada, tendo adquirido 90.000 títulos, totalizando R\$99.900.

Em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 o montante de CEPAC é de R\$63.844, registrado ao custo reduzido por provisão para ajuste ao valor da cotação do último leilão ocorrido em 31 de agosto de 2010.

## Notas Explicativas

Esse montante está registrado no ativo circulante, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

### 9. INVESTIMENTOS

Sociedade controlada	Controladora (BR GAAP)						
	Participação - %		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo)	Equivalência patrimonial	Investimentos	
	Direta	Capital social		Líquido do período		30/09/2011	31/12/2010
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	9.534	9.277	(454)	(272)	5.566	5.681
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	15.351	4.199	4.199	15.351	10.242
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	38.183	20.643	20.643	38.183	17.541
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.620)	(37)	-	-	-
Arapané Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	8.485	(682)	(682)	8.485	5.867
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France – SCP	50,00	9.942	30.336	6.535	3.264	15.167	11.900
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	19.739	(325)	(325)	19.739	18.907
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	11.511	9.083	(93)	(65)	6.358	6.183
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	23.678	5.071	5.071	23.678	18.607
Austria Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(31)	(31)	1	1
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	1.054	(2)	(2)	1.054	1.057
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	14.448	441	441	14.448	13.958
Blumenau Incorporadora Ltda.	33,40	1	2.573	(21)	(7)	859	1
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	33,40	1	8.279	(63)	(21)	2.765	1
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	7.043	(28)	(28)	7.043	2.701
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.908	(2)	(2)	4.908	4.860
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	1.832	(562)	(562)	1.832	1.519
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	15.298	1.747	1.747	15.298	21.049
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	7.501	1.204	1.204	7.501	6.447
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	14.486	(2.717)	(2.717)	14.486	13.113
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	30.818	8.711	8.710	30.815	22.105
E.Z.L.I Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	18.774	(203)	(142)	13.142	13.038
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	(1.155)	(5.011)	(4.075)	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	15.570	5.363	5.363	15.570	4.507
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,08	55.107	116.172	33.261	33.261	116.172	82.005
Genova Incorporadora S/A. (1)	50,00	5.090	15.730	2.104	1.052	7.865	7.004
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	42.631	6.088	6.088	42.631	48.812
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	3.633	(265)	(265)	3.633	3.342
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	24.506	(12)	(12)	24.506	23.898
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.831	(26)	(26)	3.831	3.812
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	2	-	-	2	1

**Notas Explicativas**

Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	2	-	-	2	1
Iracema Incorporadora Ltda.	33,40	1	10.238	(78)	(26)	3.420	1
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	462	(1)	(1)	370	370
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	27.441	71.968	23.130	11.565	35.984	23.530
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	22.991	7.159	7.159	22.991	70.081
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	6.715	(199)	(199)	6.715	6.476
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	6.640	(43)	(43)	6.640	3
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	35.627	15.244	15.244	35.627	16.383
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	41.488	12.815	12.815	41.488	42.644
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	8.822	(52)	(52)	8.822	8.683
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	1	649	(3)	(3)	649	1
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	37.035	2.658	2.658	37.035	53.627
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	40.422	11.622	11.622	40.422	46.801
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	(1)	(1)	1	1
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	9.368	-	-	4.684	-
Mônaco Incorporação S/A.	40,00	34.767	43.896	6.649	2.660	17.558	14.898
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	24.933	4.589	4.589	24.933	18.289
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	5.811	1.394	1.394	5.811	3.572
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	14.742	(24)	(24)	14.742	6.079
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	18.322	3.472	3.472	18.322	24.095
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	13.452	360	360	13.452	11.682
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	13.011	-	-	13.011	11
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	45.416	13.278	13.278	45.416	32.138
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	11.260	16.710	2.653	2.388	15.039	20.811
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	25.304	7.201	7.201	25.304	18.103
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	50,00	24.920	35.817	25.823	12.912	17.908	11.663
Serra Azul Incorporadora Ltda.	99,99	21	-	(1)	(1)	-	1
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	11.970	406	406	11.970	11.564
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	9.683	9.413	(1.598)	(799)	4.706	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	22.386	2.705	2.705	22.386	20.981
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,90	106	364	1.792	1.792	364	222
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	821	-	-	821	1
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	20.869	7.642	7.642	20.869	12.427
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	9.636	1.751	1.751	9.636	6.010
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	12.485	5.038	5.038	12.485	3.977
Treviso Incorporadora Ltda.	99,99	26.518	47.552	10.690	9.621	42.799	33.175

**Notas Explicativas**

Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	194	(2)	(2)	194	196
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.957	(11)	(11)	4.957	4.956
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	36.484	14.625	14.625	36.484	19.639
Vermont Incorporadora Ltda.	80,00	3.649	4.094	(1)	(1)	4.094	4.095
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	49.426	7.831	7.831	49.426	41.996
Wanessa Incorporadora Ltda.	50,00	3.592	8.078	3.398	1.699	4.040	7.023
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	1	(1)	(1)	1	2
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	12.531	1.913	<u>1.913</u>	<u>12.531</u>	<u>728</u>
					<u>244.985</u>	<u>1.154.999</u>	<u>965.096</u>
Combinação de negócios (2)						<u>2.651</u>	<u>3.376</u>
Total de investimentos						<u>1.157.650</u>	<u>968.472</u>

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

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

<u>Imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades:</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	589	678
Genova Incorporadora S/A.	1.410	1.719
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	<u>652</u>	<u>979</u>
	<u>2.651</u>	<u>3.376</u>

Provisão para perdas em investimentos cujo o patrimônio líquido encontra-se a descoberto:

<u>Provisão para perdas com investimentos:</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.620)	(1.582)
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	(1.155)	(219)
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>-</u>	<u>(45)</u>
	<u>(2.775)</u>	<u>(1.846)</u>

A provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 30 de setembro de 2011 foi de R\$974 (R\$241 em 30 de setembro de 2010).



## Notas Explicativas

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

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

### 11. INTANGÍVEL

	Controladora		
	Saldo em <u>31/12/2010</u>	Adições	Saldo em <u>30/09/2011</u>
<u>Licença de uso de software</u>			
Custo	2.585	364	2.949
Amortização	(166)	(176)	(342)
<u>Marcas e Patentes</u>			
Custo	3	6	9
Amortização	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
	<u>2.421</u>	<u>193</u>	<u>2.614</u>

	Consolidado		
	Saldo em <u>31/12/2010</u>	Adições	Saldo em <u>30/09/2011</u>
<u>Licença de uso de software</u>			
Custo	2.787	364	3.151
Amortização	(171)	(171)	(342)
<u>Marcas e Patentes</u>			
Custo	13	6	19
Amortização	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>(4)</u>
	<u>2.627</u>	<u>197</u>	<u>2.824</u>

### 12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

**Notas Explicativas**

## a) Contas a receber de clientes

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	205.007	295.479
Contas a receber - % não realizado	<u>130.826</u>	<u>150.030</u>
	<u>335.833</u>	<u>445.509</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	554.619	397.124
Contas a receber - % não realizado	<u>646.779</u>	<u>453.622</u>
	<u>1.201.398</u>	<u>850.746</u>

## b) Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 30 de setembro de 2011, no montante de R\$417.351 (R\$342.986 em 31 de dezembro de 2010).

## c) Resultado de venda de imóveis a apropriar

O resultado de venda de imóveis a apropriar totaliza, em 30 de setembro de 2011, R\$360.254 (R\$260.666 em 31 de dezembro de 2010).

**Notas Explicativas****13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

<u>Instituição financeira</u>	<u>Objeto</u>	<u>Moeda</u>	<u>Encargos</u>	<u>Consolidado</u>		
				<u>Vencimento final</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2011	-	178
Banco Bradesco S.A.	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2011	3	-
Banco ABN AMRO Real S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 12,5% a.a.	Dezembro de 2011	-	14.202
Banco ABN AMRO Real S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 12,0% a.a.	Outubro de 2011	-	400
Unibanco - União Bancos Brasileiros S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,4% a.a.	Dezembro de 2011	-	9.765
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Março de 2012	-	4.305
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 11,0% a.a.	Abril de 2012	-	10.644
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	6.528	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Junho de 2012	-	15.892
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,3% a.a.	Março de 2013	-	1.989
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR+9,5% a.a.	Março de 2014	2.315	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Mai de 2014	3.469	-
Unibanco - União Bancos Brasileiros S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	3.737	-
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2013	13.389	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	2.990	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	1.409	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,3% a.a.	Agosto de 2013	<u>5.489</u>	<u>-</u>
					<u>39.329</u>	<u>57.375</u>
Circulante					<u>3</u>	<u>24.688</u>
Não circulante					<u>39.326</u>	<u>32.687</u>

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel e sua amortização através de parcela única no vencimento.

**Notas Explicativas****14. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS**

São representadas por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Provisão para férias, 13º salário e encargos sociais	1.531	520	3.623	1.871
Encargos sobre a folha de pagamento	699	805	2.263	2.067
Salários e prêmios a pagar (*)	1.838	1.014	3.005	1.860
Pró-labore a pagar	<u>331</u>	<u>402</u>	<u>458</u>	<u>531</u>
	<u>4.399</u>	<u>2.741</u>	<u>9.349</u>	<u>6.329</u>

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

**15. OBRIGAÇÕES FISCAIS**

São representadas por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
IRPJ	-	-	1.691	1.969
CSLL	-	-	908	1.051
PIS	-	-	345	417
COFINS	-	-	1.693	2.049
Outras	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>172</u>	<u>189</u>
	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>4.809</u>	<u>5.675</u>

**16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

Em 30 de setembro de 2011, o montante de R\$23.172 (R\$22.288 em 31 de dezembro de 2010) nas informações trimestrais consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

**Notas Explicativas**

## 17. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	2.479	3.032
Arapanes Incorporadora Ltda.	Tatuapé	-	7
Aurillac Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	-	1.958
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	2.335	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.575	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.069	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	Freguesia do Ó	200	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	6.774	-
Catarina Incorporadora Ltda.	Jundiaí	-	3.799
Center Jabaquara Empreend. Imobiliários Ltda.	Jabaquara	735	831
Crown Incorporadora Ltda.	Guarapiranga	4.051	-
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	618
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.487	499
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	8.384	-
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	Santo Amaro	5.725	5.774
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	1.785	-
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	Saúde / Vila Mariana	1.981	2.823
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	25.900	-
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	922	902
Solidaire Empreendimento Imobiliários Ltda.	Campo Belo	-	225
Tirol Incorporadora Ltda.	Santos	7.130	-
Trento Incorporadora Ltda.	Sacomã	-	2.606
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	385	447
Village Of Kings Incorporadora Ltda.	Piraporinha	-	3.924
Windsor Incorporadora Ltda.	Tremembé	<u>976</u>	<u>9.651</u>
		<u>78.043</u>	<u>41.671</u>
Circulante		<u>69.451</u>	<u>31.317</u>
Não circulante		<u>8.592</u>	<u>10.354</u>

Em 30 de setembro de 2011, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas sociedades controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de outubro de 2011, exceção ao terreno adquirido pelas controladas San Diego Incorporadora Ltda. e Windsor Incorporadora Ltda., cujos empreendimentos foram lançados em 2010 e 2011, respectivamente.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda, que possui atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., Tirol Incorporadora Ltda. e Windsor Incorporadora Ltda, que possuem atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança e Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda., com base na variação

**Notas Explicativas**

do CDI. As obrigações com terreno que não possuem atualização são devidamente ajustadas a valor presente, conforme critérios similares àqueles descritos na nota explicativa nº 2.16.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	5.371	9.309
2013	797	965
2014	<u>89</u>	<u>80</u>
	<u>6.257</u>	<u>10.354</u>

**18. IMPOSTOS ANTECIPADOS E DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS**

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

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo:		
IRPJ antecipado	-	192
CSLL antecipada	-	104
PIS e COFINS antecipados	-	<u>353</u>
	-	<u>649</u>
Circulante	-	<u>437</u>
Não circulante	-	<u>212</u>
Base para mensuração dos impostos de recolhimento diferidos passivos:	738.685	724.529
IRPJ	14.536	14.848
CSLL	7.629	7.773
PIS e COFINS	<u>24.795</u>	<u>25.229</u>
	<u>46.960</u>	<u>47.850</u>
Circulante	<u>13.125</u>	<u>22.870</u>
Não circulante	<u>33.835</u>	<u>24.980</u>

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

**Notas Explicativas**

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>
Corrente:		
IRPJ	(10.606)	(7.923)
CSLL	<u>(5.578)</u>	<u>(3.978)</u>
	<u>(16.184)</u>	<u>(11.901)</u>
Diferido:		
IRPJ	39	(2.820)
CSLL	<u>70</u>	<u>(1.620)</u>
	<u>109</u>	<u>(4.440)</u>

## c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido - regime de caixa	<u>506.469</u>	<u>399.571</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no período (vide nota explicativa nº 2.14) com as alíquotas nominais)	<u>(16.184)</u>	<u>(11.901)</u>

## d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - diferidos

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>
(Diminuição) / aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	<u>(3.652)</u>	<u>147.125</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período (vide nota explicativa nº 2.14) com as alíquotas nominais)	<u>109</u>	<u>(4.440)</u>

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

## e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

**Notas Explicativas**

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>
Lucro operacional antes do IRPJ e da CSLL	<u>233.413</u>	<u>180.957</u>
Alíquota - 34%	(79.360)	(61.525)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	83.295	66.971
Efeito de outras exclusões	-	2.139
Efeito sobre adições	<u>1.025</u>	<u>(1.042)</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais	<u>4.960</u>	<u>6.543</u>

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

**19. PARTES RELACIONADAS**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo – não circulante (a)				
Alexandria Incorporadora Ltda.	-	11	-	-
Alfenas Incorporadora Ltda.	-	15	-	-
Analys Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	1.793	1.768	-	-
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. 0 Condomínio Ville de France – SCP	-	2	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	150	150	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Genova Incorporadora S.A.	-	402	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	26	219
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
JJ Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	203	-	-	-
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	-	-	11	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	200	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7	-	-
Ak 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	953	947
San Diego Incorporadora Ltda.	-	12	-	-
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	22	22	-	-
Santarem Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Savona Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.601	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	2	2	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	-	14	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	70	24	-	-
Trisul S.A.	-	-	96	96
Venezia Incorporadora Ltda.	1	1	-	-

**Notas Explicativas**

Verona Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	712	716	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilige Ltda.	-	-	1.143	1.136
Outros	<u>151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>7.994</u>	<u>12.871</u>	<u>2.229</u>	<u>2.398</u>

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Passivo – circulante (a)				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	7	8
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.684	2.034	-	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.690	2.390	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.340	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.560	-	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	10.760	-	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	5.270	-	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	150	-	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	5.500	-	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.030	-	-	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.332	-	-
Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.636	2.686	-	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.142	1.147
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	350	-	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.895	6.295	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	1.050	600	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Vanguarda Incorporadora Ltda.	800	800	-	-
Vermouth Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilige Ltda.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.273</u>	<u>1.278</u>
	<u>94.800</u>	<u>22.222</u>	<u>2.435</u>	<u>2.439</u>

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

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

- Aquisição pelo acionista controlador de unidades residenciais no montante R\$5.820. As condições da contratação, incluindo o preço dos imóveis adquiridos estão de acordo com as condições e valores de mercado praticados pela Companhia, com terceiros no mesmo empreendimento imobiliário.
- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$122, reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

## Notas Explicativas

### 20. PROVISÃO PARA RISCOS E PROCESSOS JUDICIAIS

- a) A Companhia e suas controladas possuem determinadas ações judiciais na esfera trabalhista, para as quais seus assessores jurídicos consideram as perdas remotas.
- b) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.
- c) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, no montante de R\$887 em 30 de setembro de 2011, (sendo R\$514 cíveis e R\$373 trabalhistas), não havendo alterações significativas em relação ao período encerrado em 31 de dezembro de 2010.
- d) Em 30 de setembro de 2011 a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Não houve movimentação da provisão para riscos e processos judiciais com perdas prováveis durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011.

### 21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Capital social

Em 30 de setembro de 2011, o capital social da Companhia é de R\$724.070, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

- b) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

- c) Ações em tesouraria

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de abril e 12 de setembro de 2008, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Companhia adquiriu o montante de 6.004.000 ações ordinárias pelo montante de R\$20.216 a preço de mercado; destas, 2.562.412 foram canceladas através da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2008, sendo utilizada a média do preço de aquisição da recompra para apropriação em reserva de retenção de lucro no montante de R\$9.535.

Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, sendo alienadas em sua totalidade no 2º trimestre.

**Notas Explicativas****22. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO**

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	01/07/2011	01/01/2011	01/07/2010	01/01/2010	01/07/2011	01/01/2011	01/07/2010	01/01/2010
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2010</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	76.348	233.413	78.185	180.957	76.348	233.413	78.185	180.957
Lucro básico por ação em R\$	<u>0,52</u>	<u>1,60</u>	<u>0,55</u>	<u>1,26</u>	<u>0,52</u>	<u>1,60</u>	<u>0,55</u>	<u>1,26</u>

**23. RECEITA LÍQUIDA - CONSOLIDADO**

A receita líquida para os períodos possui a seguinte composição:

	01/07/2011	01/01/2011	01/07/2010	01/01/2010
	a	a	a	a
	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2010</u>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>				
Receita de venda de imóveis	183.035	579.736	195.097	527.757
Receita de locações e de serviços prestados	<u>897</u>	<u>3.660</u>	<u>809</u>	<u>2.393</u>
Total da receita operacional bruta	<u>183.932</u>	<u>583.396</u>	<u>195.906</u>	<u>530.150</u>
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>				
Cancelamento de vendas	(9.971)	(35.911)	(10.189)	(31.740)
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(4.667)</u>	<u>(16.572)</u>	<u>(6.475)</u>	<u>(18.256)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(14.638)</u>	<u>(52.483)</u>	<u>(16.664)</u>	<u>(49.996)</u>
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<u>169.294</u>	<u>530.913</u>	<u>179.242</u>	<u>480.154</u>

**24. CANCELAMENTO DE VENDAS**

Em 30 de setembro de 2011, o montante de R\$35.911 (R\$31.740 em 30 de setembro de 2010) representa cancelamentos efetuados no período, relativos a contratos firmados

## Notas Explicativas

anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas informações trimestrais.

### 25. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2011	01/01/2011	01/07/2010	01/01/2010	01/07/2011	01/01/2011	01/07/2010	01/01/2010
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2010</u>
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos	-	-	-	-	(74.167)	(258.997)	(83.774)	(248.976)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(1.459)	(3.884)	(2.168)	(6.450)
Manutenção de garantia	-	-	-	-	(727)	(2.646)	(968)	(3.261)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(76.353)</u>	<u>(265.527)</u>	<u>(86.910)</u>	<u>(258.687)</u>
Comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(5.595)	(15.431)	(3.520)	(10.906)
Despesas com "stand"	-	-	-	-	(4.142)	(8.898)	(2.134)	(6.934)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9.737)</u>	<u>(24.329)</u>	<u>(5.654)</u>	<u>(17.840)</u>
Gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(4.694)	(13.015)	(3.684)	(10.206)	(6.234)	(17.512)	(4.967)	(13.678)
Despesas com benefícios a empregados	(1.288)	(2.882)	(947)	(2.141)	(1.832)	(4.033)	(1.214)	(2.808)
Despesas de depreciações e amortizações	(419)	(1.205)	(269)	(560)	(439)	(1.272)	(300)	(641)
Despesas com serviços prestados	(2.709)	(7.772)	(2.276)	(6.418)	(3.547)	(9.642)	(3.271)	(8.618)
Despesas com aluguéis e condomínios	(536)	(1.451)	(315)	(496)	(539)	(1.451)	(544)	(924)
Despesas com conservação de imóveis	(29)	(151)	(19)	(48)	(34)	(195)	(110)	(369)
Despesas com taxas e emolumentos	(13)	(20)	(21)	(53)	(278)	(815)	(433)	(814)
Demais despesas	(617)	(1.910)	(487)	(1.645)	(1.422)	(3.474)	(982)	(2.912)
	<u>(10.305)</u>	<u>(28.406)</u>	<u>(8.018)</u>	<u>(21.567)</u>	<u>(14.325)</u>	<u>(38.394)</u>	<u>(11.821)</u>	<u>(30.764)</u>

### 26. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, o montante de despesas a título de remuneração fixa e variável dos administradores no consolidado é de R\$4.635 (R\$3.525 em 30 de setembro de 2010).

**Notas Explicativas****27. RESULTADO FINANCEIRO**

É composto por:

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	01/07/2011	01/01/2011	01/07/2010	01/01/2010	01/07/2011	01/01/2011	01/07/2010	01/01/2010
	a 30/09/2011	a 30/09/2011	a 30/09/2010	a 30/09/2010	a 30/09/2011	a 30/09/2011	a 30/09/2010	a 30/09/2010
<b>Receitas:</b>								
Receita financeira	6.620	16.535	1.663	5.256	9.977	23.029	2.528	7.213
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	-	-	-	-	5.081	28.528	6.489	17.293
Outras	<u>916</u>	<u>917</u>	<u>62</u>	<u>74</u>	<u>2.532</u>	<u>5.639</u>	<u>1.026</u>	<u>1.927</u>
	<u>7.536</u>	<u>17.452</u>	<u>1.725</u>	<u>5.330</u>	<u>17.590</u>	<u>57.196</u>	<u>10.043</u>	<u>26.433</u>
<b>Despesas:</b>								
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(151)	(151)	(1.692)	(2.172)	(152)	(152)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	-	-	-	-	(2.010)	(5.174)	(633)	(1.148)
Outras	<u>(19)</u>	<u>(47)</u>	<u>20</u>	<u>(21)</u>	<u>(139)</u>	<u>(414)</u>	<u>(197)</u>	<u>(1.032)</u>
	<u>(19)</u>	<u>(47)</u>	<u>(131)</u>	<u>(172)</u>	<u>(3.841)</u>	<u>(7.760)</u>	<u>(982)</u>	<u>(2.332)</u>

**28. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES**

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 30 de setembro de 2011, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

**29. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL**

Em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, a Companhia possui contratos de arrendamento mercantil operacional referentes a equipamentos de informática, no montante de R\$81 e R\$1.462, respectivamente cujas prestações mensais estão sujeitas à correção com base em índices prefixados que variam de 1,20% a 1,25% ao mês. Os contratos têm vencimento final em maio de 2014.

As contraprestações dos contratos de arrendamento mercantil são contabilizadas como despesa na demonstração do resultado. Em 30 de setembro de 2011, foi registrado o montante de R\$193 (R\$361 em 30 de setembro de 2010).

**30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS****30.1 Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da

## Notas Explicativas

otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009.

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

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

### 30.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no final dos períodos são:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(39.329)	(57.375)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>229.848</u>	<u>118.116</u>	<u>314.031</u>	<u>192.506</u>
Caixa líquido	<u>229.848</u>	<u>118.116</u>	<u>274.702</u>	<u>135.131</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.380.911</u>	<u>1.098.520</u>	<u>1.399.504</u>	<u>1.116.642</u>
Caixa líquido	<u>0,17</u>	<u>0,11</u>	<u>0,20</u>	<u>0,12</u>

a) Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, conforme definido na nota explicativa nº 13;

b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas 4 e 5; e

c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação dos acionistas não controladores.

### 30.3 Categorias de instrumentos financeiros

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<u>Ativos Financeiros:</u>				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	183.281	94.542	251.850	163.326
Contas a receber de clientes	-	-	759.626	692.603
Partes relacionadas	7.994	12.871	2.229	2.398
Mantidos até vencimento:				
Aplicações financeiras	46.567	23.574	62.181	29.180

## Notas Explicativas

### Passivos Financeiros

#### Custo amortizado:

Fornecedores	307	1.095	19.142	11.621
Empréstimos e financiamentos	-	-	39.329	57.375
Contas a pagar	33	32	5.949	6.050
Terrenos a pagar	-	-	75.708	41.671
Partes relacionadas	94.800	22.222	2.435	2.439

### 30.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

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

### 30.5 Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afeta pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como: excesso de oferta, a escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto a segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como de sua localização;

## Notas Explicativas

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídos dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo: A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH, pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### 30.6 Exposição a riscos cambiais

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

### 30.7 Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 30 de setembro de 2011, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475/08 de 17 de dezembro de 2008 não representando necessariamente as expectativas da Companhia, foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando-se 10,5% (CDI) e 1,0% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

## Notas Explicativas

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	<u>provável</u>	<u>(+25%)</u>	<u>(+50%)</u>	<u>provável</u>	<u>(+25%)</u>	<u>(+50%)</u>
Ativo						
Aplicações Financeiras (Decréscimo do CDI)	23.585	17.688	11.792	27.989	20.992	13.995
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acréscimo da TR)	-	-	-	393	492	590

### 30.8 Gestão do risco de liquidez

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

### 30.9 Concentração de risco

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

### 30.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 30.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se aproximam àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações trimestrais. O saldo de caixa e equivalente de caixa, bem como as aplicações financeiras são indexadas ao CDI, portanto os valores registrados se aproximam ao valor justo destes instrumentos financeiros.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2010 a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

## 31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2011, os seguintes contratos de seguros:

## Notas Explicativas

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

### 32. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$35, reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia em 30 de setembro de 2011, através de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$40.804 (R\$30.947 em 31 de dezembro de 2010), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

### 33. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado							
	Comercial				Residencial			
	01/07/2011 a 30/09/2011	01/01/2011 a 30/09/2011	01/07/2010 a 30/09/2010	01/01/2010 a 30/09/2010	01/07/2011 a 30/09/2011	01/01/2011 a 30/09/2011	01/07/2010 a 30/09/2010	01/01/2010 a 30/09/2010
Receita bruta	45.891	178.341	35.603	77.331	138.041	405.055	160.302	452.819
Deduções da receita bruta	<u>(2.580)</u>	<u>(11.560)</u>	<u>(2.409)</u>	<u>(4.795)</u>	<u>(12.058)</u>	<u>(40.923)</u>	<u>(14.255)</u>	<u>(45.201)</u>
Receita líquida	43.311	166.781	33.194	72.536	125.983	364.132	146.047	407.618
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(15.803)</u>	<u>(73.041)</u>	<u>(14.897)</u>	<u>(34.711)</u>	<u>(60.550)</u>	<u>(192.486)</u>	<u>(72.013)</u>	<u>(223.976)</u>
Lucro bruto	<u>27.508</u>	<u>93.740</u>	<u>18.297</u>	<u>37.825</u>	<u>65.433</u>	<u>171.646</u>	<u>74.034</u>	<u>183.642</u>
Despesas comerciais	<u>(1.899)</u>	<u>(5.483)</u>	<u>(180)</u>	<u>(241)</u>	<u>(7.838)</u>	<u>(18.846)</u>	<u>(5.474)</u>	<u>(17.599)</u>

**Notas Explicativas**

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado			
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>	
	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativos				
Contas a receber de clientes	204.779	111.231	554.847	581.372
Imóveis a comercializar	62.027	91.988	401.263	308.296
Passivos				
Empréstimos e Financiamentos	-	-	39.329	57.375
Adiantamentos de clientes	7.169	5.298	16.003	16.990

#### 34. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 4 de novembro de 2011.

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

### a. objeto da projeção

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

Indicadores	2011E
<b>VGV Lançamento</b>	<b>R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>&gt;40,0%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>&gt;30,0%</b>

### b. período projetado e prazo de validade da projeção

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

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

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

### d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	9M11	2010	2009	2008
<b>VGV Lançamento</b>	<b>R\$ 778,4 milhões</b>	<b>R\$ 887,1 milhões</b>	<b>R\$ 505,8 milhões</b>	<b>R\$ 436,5 milhões</b>

Indicadores	9M11	2010	2009	2008
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>50,0%</b>	<b>46,8%</b>	<b>40,4%</b>	<b>48,0%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>44,0%</b>	<b>38,3%</b>	<b>32,2%</b>	<b>30,6%</b>

Nos nove primeiros meses de 2011 (9M11) a EZTEC lançou nove empreendimentos, todos na Região Metropolitana de São Paulo. Os empreendimentos somados alcançam R\$778,4 milhões em VGV próprio, crescimento de 23,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, ou um cumprimento de 70,7% do ponto médio do Guidance.

A margem bruta apresentada no 9M11 totalizou 50,0%, 10,0 p.p. acima do mínimo projetado. O crescimento da margem bruta é resultado do [i] forte variação do INCC do período, indexador que corrige os recebíveis de clientes da Companhia; [ii] maior participação de empreendimentos comerciais no resultado do período, cujas margens são superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] reversão/menor provisão de Ajuste a Valor Presente (AVP) devido à queda na taxa básica de juros, que reduziu a taxa de desconto.

Já a margem líquida atingiu 44,0%, 14,0 p.p. superior ao mínimo projetado para o ano. Este expressivo crescimento da margem é resultado do [i] aumento da margem bruta, [ii] controle das despesas comerciais e administrativas, as quais se encontram adequadas ao tamanho da Companhia; e [iii] do resultado financeiro, fruto do crescimento da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a., e do caixa da EZTEC, resultado da entrega de empreendimentos.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.

<b>EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.</b>						
Posição em 30.setembro.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
EZ Participações LTDA.	46.308.221	31,56	-	-	46.308.221	31,56
SMM Participações LTDA.	9.495.566	6,47	-	-	9.495.566	6,47
GAR Participações LTDA.	8.208.834	5,59	-	-	8.208.834	5,59
HPC Participações LTDA.	7.779.951	5,30	-	-	7.779.951	5,30
SZA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
MAPECA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
LMR Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	55.511.618	37,83	-	-	55.511.618	37,83
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

b. distribuição do capital social da pessoa jurídica (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física.

<b>EZ Participações LTDA.</b>						
Posição em 30.setembro.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Ernesto Zarzur	35.900.170	99,99	-	-	35.900.170	99,99
Outros	6	0,01	-	-	6	0,01
<b>Total</b>	<b>35.900.176</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.900.176</b>	<b>100,00</b>

<b>SMM Participações LTDA.</b>						
Posição em 30.setembro.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakkhour El Tayar	2.554.778	99,99	-	-	2.554.778	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
<b>Total</b>	<b>2.554.780</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.554.780</b>	<b>100,00</b>

<b>GAR Participações LTDA.</b>						
Posição em 30.setembro.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	14.933.742	99,99	-	-	14.933.742	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
<b>Total</b>	<b>14.933.744</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.933.744</b>	<b>100,00</b>

<b>HPC Participações LTDA.</b>						
Posição em 30.setembro.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	10.720.658	99,99	-	-	10.720.658	99,99
Outros	1	0,01	-	-	1	0,01
<b>Total</b>	<b>10.720.659</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.720.659</b>	<b>100,00</b>

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

### c. posição dos Controladores, Administradores e Ações em Circulação.

<b>Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores</b>						
<b>Posição em 30.setembro.2011 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc.</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Controlador	99.209.081	67,62	-	-	99.209.081	67,62
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	47.514.617	32,38	-	-	47.514.617	32,38
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

<b>Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores</b>						
<b>Posição em 30.setembro.2010 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc.</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Controlador	104.059.099	70,92	-	-	104.059.099	70,92
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	3.441.588	2,35	-	-	3.441.588	2,35
Ações em Circulação	39.223.011	26,73	-	-	39.223.011	26,73
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

\*Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores.

### d. outras informações consideradas relevantes.

Em conformidade com o Artigo 53 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado) obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Contrato de Participação no Novo Mercado, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BM&F BOVESPA, no Estatuto Social, nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nos regulamentos da BM&F BOVESPA e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos de seu Regulamento de Arbitragem.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

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

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

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

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

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

#### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com a IAS 34 consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04, editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2.15.

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

#### Outros assuntos

## Informações intermediárias do valor adicionado

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

São Paulo, 4 de novembro de 2011

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

Ismar de Moura  
Contador  
CRC nº 1 SP 179631/O-2

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

Não aplicável

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

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

São Paulo, 04 de novembro de 2011.

---

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

---

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

---

Marcos Ernesto Zarzur      Mauro Alberto  
Diretor Comercial      Diretor Administrativo

---

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

---

Silvio H. Yamamura  
Diretor de Operações Imobiliárias

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes**

Vide Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras