

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 30/06/2011	7
DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010	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 30/06/2011	14
DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010	15
Demonstração do Valor Adicionado	16

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

Notas Explicativas	37
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	71
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	72
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial	74
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
Total	146.724.120
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.375.347	1.184.796
1.01	Ativo Circulante	270.274	182.238
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	159.390	94.542
1.01.02	Aplicações Financeiras	46.567	23.574
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	46.567	23.574
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	46.567	23.574
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	64.317	64.122
1.01.08.03	Outros	64.317	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	473	278
1.02	Ativo Não Circulante	1.105.073	1.002.558
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	22.272	25.765
1.02.01.03	Contas a Receber	18	18
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	18	18
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	7.858	12.871
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	7.858	12.871
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	14.396	12.876
1.02.01.09.03	Impostos a Compensar	14.396	12.876
1.02.02	Investimentos	1.074.212	968.472
1.02.02.01	Participações Societárias	1.074.212	968.472
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	966.526	889.756
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	107.686	78.716
1.02.03	Imobilizado	5.915	5.900
1.02.04	Intangível	2.674	2.421

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.375.347	1.184.796
2.01	Passivo Circulante	70.339	85.831
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.282	2.741
2.01.02	Fornecedores	279	1.095
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	279	1.095
2.01.03	Obrigações Fiscais	12	8
2.01.05	Outras Obrigações	64.344	80.141
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	64.310	22.222
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	64.310	22.222
2.01.05.02	Outros	34	57.919
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	57.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	34	32
2.01.06	Provisões	2.422	1.846
2.01.06.02	Outras Provisões	2.422	1.846
2.01.06.02.04	Provisão para perda em investimentos	2.422	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	1.304.563	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	157.065	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2010 à 30/06/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	69.866	147.177	54.616	99.208
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.836	-18.101	-7.330	-13.549
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8.596	-15.762	-6.340	-11.640
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.240	-2.339	-990	-1.909
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.335	810	1.453	714
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-290	-919	-68	-152
3.04.05.01	Provisão para Perdas em Investimentos	-266	-621	-25	-40
3.04.05.02	Despesas Tributárias	-24	-298	-43	-112
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	78.657	165.387	60.561	112.195
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	69.866	147.177	54.616	99.208
3.06	Resultado Financeiro	5.890	9.888	1.809	3.564
3.06.01	Receitas Financeiras	5.911	9.916	1.835	3.605
3.06.02	Despesas Financeiras	-21	-28	-26	-41
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	75.756	157.065	56.425	102.772
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	75.756	157.065	56.425	102.772
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	75.756	157.065	56.425	102.772
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,52000	1,08000	0,39000	0,72000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	136.349	40.406
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.394	-9.074
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	157.065	102.772
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-1.479	24
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	786	285
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-165.387	-112.195
6.01.01.06	Provisão para Perdas em Investimentos	621	40
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	144.743	49.480
6.01.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	146.727	78.875
6.01.02.02	Outros Ativos	-1.715	-3.340
6.01.02.03	Fornecedores	-816	70
6.01.02.04	Outros Passivos	547	-4.643
6.01.02.05	Aquisição do CEPAC	0	-21.482
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-109.693	-35.793
6.02.01	Aplicações Financeiras	-21.514	0
6.02.02	Aporte em Controladas	-87.124	-33.588
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-1.055	-2.205
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	38.192	-33.033
6.03.01	Partes Relacionadas	47.101	5.663
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	64.848	-28.420
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	94.542	84.617
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	159.390	56.197

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-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	157.065	0	157.065
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	157.065	0	157.065
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	385.131	157.065	0	1.304.563

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-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	102.772	0	102.772
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	102.772	0	102.772
5.07	Saldos Finais	724.070	-10.681	199.284	102.772	0	1.015.445

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
7.01	Receitas	809	0
7.01.02	Outras Receitas	809	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.926	-4.694
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.221	-6.745
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-621	2.117
7.02.04	Outros	-84	-66
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.117	-4.694
7.04	Retenções	-786	-285
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-786	-285
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.903	-4.979
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	175.303	115.800
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	165.387	112.195
7.06.02	Receitas Financeiras	9.916	3.605
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	167.400	110.821
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	167.400	110.821
7.08.01	Pessoal	8.520	6.685
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.634	5.249
7.08.01.02	Benefícios	1.594	1.194
7.08.01.03	F.G.T.S.	292	242
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.608	1.077
7.08.02.01	Federais	1.394	1.031
7.08.02.02	Estaduais	214	46
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	207	287
7.08.03.01	Juros	28	41
7.08.03.02	Aluguéis	0	246
7.08.03.03	Outras	179	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	157.065	102.772
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	157.065	102.772

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.555.247	1.381.471
1.01	Ativo Circulante	825.549	791.574
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	244.408	163.326
1.01.02	Aplicações Financeiras	62.181	29.180
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	62.181	29.180
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	62.181	29.180
1.01.03	Contas a Receber	222.053	295.479
1.01.03.01	Clientes	222.053	295.479
1.01.04	Estoques	230.395	236.748
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	66.512	66.841
1.01.08.03	Outros	66.512	66.841
1.01.08.03.01	Impostos a Compensar	1.041	908
1.01.08.03.02	Impostos antecipados	0	437
1.01.08.03.03	Outros Créditos	1.627	1.652
1.01.08.03.04	Certificado de Pontencial Adicional de Construção - CEPAC	63.844	63.844
1.02	Ativo Não Circulante	729.698	589.897
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	720.750	581.162
1.02.01.03	Contas a Receber	513.184	397.124
1.02.01.04	Estoques	184.524	163.536
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	2.232	2.398
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.232	2.398
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	20.810	18.104
1.02.01.09.03	Impostos Antecipados	0	212
1.02.01.09.04	Impostos a Compensar	14.396	12.876
1.02.01.09.05	Outros Créditos	6.414	5.016
1.02.02	Investimentos	0	3
1.02.02.01	Participações Societárias	0	3
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	0	3
1.02.03	Imobilizado	6.076	6.105
1.02.04	Intangível	2.872	2.627

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.555.247	1.381.471
2.01	Passivo Circulante	162.184	191.164
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.828	6.329
2.01.02	Fornecedores	30.206	11.621
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.206	11.621
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.368	5.675
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.368	5.675
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	26.312	24.688
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	26.312	24.688
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	26.312	24.688
2.01.05	Outras Obrigações	92.470	142.851
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.428	2.439
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.428	2.439
2.01.05.02	Outros	90.042	140.412
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	57.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	7.956	6.050
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	21.960	22.288
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	45.397	31.317
2.01.05.02.07	Impostos com Recolhimento Diferido	14.729	22.870
2.02	Passivo Não Circulante	69.402	73.665
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.167	32.687
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	24.167	32.687
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	24.167	32.687
2.02.02	Outras Obrigações	40.902	36.645
2.02.02.02	Outros	40.902	36.645
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	6.257	10.354
2.02.02.02.04	Impostos com Recolhimento Diferido	33.244	24.980
2.02.02.02.05	Aportes para Futuras Incorporações	0	18
2.02.02.02.06	Outros Débitos com Terceiros	1.401	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	1.323.661	1.116.642
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	157.065	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	19.098	18.122

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2010 à 30/06/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	177.376	361.619	160.014	300.912
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-92.000	-189.174	-92.605	-171.777
3.03	Resultado Bruto	85.376	172.445	67.409	129.135
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.163	-39.103	-14.161	-30.186
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.671	-14.592	-6.067	-12.186
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.553	-24.069	-9.989	-18.943
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-11.176	-21.459	-8.845	-16.727
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.377	-2.610	-1.144	-2.216
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.566	1.487	2.149	2.158
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-505	-1.929	-254	-1.215
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-505	-1.929	-254	-1.215
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	65.213	133.342	53.248	98.949
3.06	Resultado Financeiro	16.451	35.688	9.802	15.040
3.06.01	Receitas Financeiras	19.131	39.607	10.220	16.390
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.680	-3.919	-418	-1.350
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.664	169.030	63.050	113.989
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.579	-11.342	-5.882	-10.494
3.08.01	Corrente	-5.073	-10.958	-4.035	-7.344
3.08.02	Diferido	-506	-384	-1.847	-3.150
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	76.085	157.688	57.168	103.495
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	76.085	157.688	57.168	103.495
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	75.756	157.065	56.425	102.772
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	329	623	743	723
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,52000	1,08000	0,39000	0,72000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 30/06/2011	Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	129.131	16.810
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	156.982	113.782
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	157.688	103.495
6.01.01.02	Ajuste a Valor Presente sobre Clientes	12.374	6.366
6.01.01.03	Varição Monetária e Juros, Líquidos	-25.266	-6.903
6.01.01.04	Depreciações e Amortizações	841	330
6.01.01.05	Baixa de Investimentos	3	0
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes e Diferidos	11.342	10.494
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.851	-96.972
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-31.561	-90.447
6.01.02.02	Estoques	-1.957	18.628
6.01.02.03	Outros ativos	-2.211	2.000
6.01.02.04	Adiantamento de Clientes	-328	3.405
6.01.02.05	Fornecedores	18.585	-20
6.01.02.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-10.792	-6.981
6.01.02.07	Juros Pagos	-2.347	-3.565
6.01.02.08	Outros Passivos	2.760	1.490
6.01.02.09	Aquisição de CEPAC	0	-21.482
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-32.238	-2.189
6.02.01	Aplicações Financeiras	-31.181	0
6.02.02	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-1.057	-2.189
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-15.811	-28.446
6.03.01	Partes relacionadas	-11	-34
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	25.279	30.571
6.03.05	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-32.523	-24.126
6.03.06	Efeito da Participação de Acionistas não Controladores nas Controladas	353	3.839
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	81.082	-13.825
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.326	128.447
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	244.408	114.622

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-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	353	49.331
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	353	353
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	157.065	0	157.065	623	157.688
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	157.065	0	157.065	623	157.688
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	385.131	157.065	0	1.304.563	19.098	1.323.661

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673	12.227	924.900
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673	12.227	924.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	3.839	3.839
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.839	3.839
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	102.772	0	102.772	723	103.495
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	102.772	0	102.772	723	103.495
5.07	Saldos Finais	724.070	-10.681	199.284	102.772	0	1.015.445	16.789	1.032.234

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
7.01	Receitas	375.010	312.693
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	373.524	312.693
7.01.02	Outras Receitas	1.486	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-204.991	-177.420
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-181.508	-159.157
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.186	-20.232
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	2.157
7.02.04	Outros	-297	-188
7.03	Valor Adicionado Bruto	170.019	135.273
7.04	Retenções	-841	-330
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-841	-330
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	169.178	134.943
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.607	16.390
7.06.02	Receitas Financeiras	39.607	16.390
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	208.785	151.333
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	208.785	151.333
7.08.01	Pessoal	18.805	19.372
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.075	16.878
7.08.01.02	Benefícios	2.201	1.594
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.529	900
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	28.195	26.870
7.08.02.01	Federais	26.563	25.843
7.08.02.02	Estaduais	1.632	1.027
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.098	1.596
7.08.03.01	Juros	3.919	1.350
7.08.03.03	Outras	179	246
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	157.687	103.495
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	157.064	102.772
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	623	723



Divulgação de Resultados 2T11

Novo patamar operacional eleva Lucro Líquido da EZTEC em 52,8%, atingindo R\$157,1 milhões no 1S11.

Margem Bruta de 47,7% e Margem Líquida de 43,4%.

São Paulo, 08 de agosto 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 segundo trimestre de 2011 (2T11) e do consolidado do exercício (1S11). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- A **Receita Líquida** da EZTEC no 2T11 atingiu R\$177,4 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao 2T10, totalizando R\$361,6 milhões no 1S11, crescimento de 20,2% quando comparado ao 1S10.
- O **Lucro Bruto** no 2T11 foi de R\$85,4 milhões, aumento de 26,7% em relação ao 2T10, com um total de R\$172,4 milhões no semestre, aumento de 33,5% no comparativo com o primeiro semestre do ano anterior, atingindo **Margem Bruta** de 48,1% no 2T11 e 47,7% no 1S11, 7,7 p.p acima do *guidance* para o ano.
- O **EBITDA** no 2T11 obteve um aumento de 23,9% em relação ao 2T10, atingindo R\$65,3 milhões, com **Margem EBITDA** de 36,8%. Comparando o valor acumulado de R\$133,6 milhões no semestre com o 1S10, verificou-se um aumento de 35,5%, com margem de 36,9%, 4,2 p.p. superior.
- O **Lucro Líquido** no 2T11 atingiu R\$75,8 milhões, um crescimento de 34,3% em relação ao 2T10, representando uma **Margem Líquida** de 42,7%, 7,4 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior. Analisando o 1S11, o **Lucro Líquido** totalizou R\$157,1 milhões, com margem de 43,4%, representando um **Lucro por Ação** de R\$1,070 e **ROE Anualizado** de 30,6%.
- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 2T11, período que encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$306,6 milhões. Descontadas as dívidas de R\$50,5 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$256,1 milhões, além de R\$214,7 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% a.a..
- No 2T11 foram **lançados** 3 empreendimentos: o comercial *Supéria Pinheiros*, o residencial de médio-alto padrão *Chateau Monet* e o residencial de alto padrão *Still Vila Mascote*, todos na cidade de São Paulo e lançados no final do mês de junho, sendo que, pela data de lançamento, as vendas desses empreendimentos serão contabilizadas somente a partir do 3T11. Com isso, os lançamentos no trimestre totalizaram um VGV próprio de R\$224,4 milhões, acumulando R\$669,9 milhões no ano, crescimento de 25,2% em relação ao 1S10. Desta forma, o volume lançado no semestre representa **60,9% do ponto médio do Guidance** previsto para o ano de 2011.
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$98,1 milhões no 2T11, valor líquido de corretagem e distratos, totalizando R\$473,4 milhões no semestre, crescimento de 10,9% em relação ao 1S10.
- Ao longo do 2T11, EZTEC adquiriu 6 novos terrenos, todos na cidade de São Paulo, representando um VGV próprio adicional de **R\$373,4 milhões**. Com isso, em 30 de Junho de 2011, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$4,0 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **8,6%** do VGV.

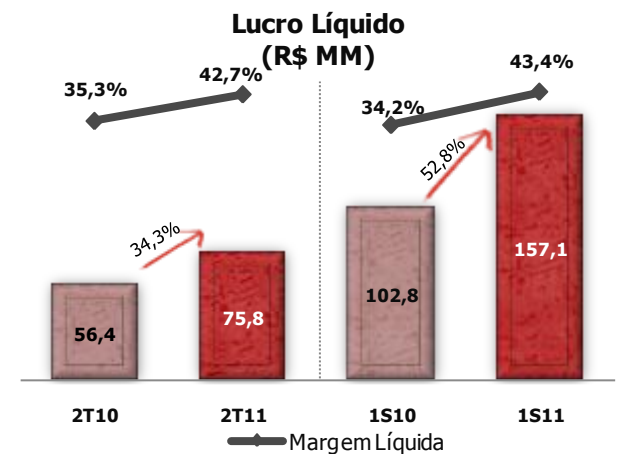
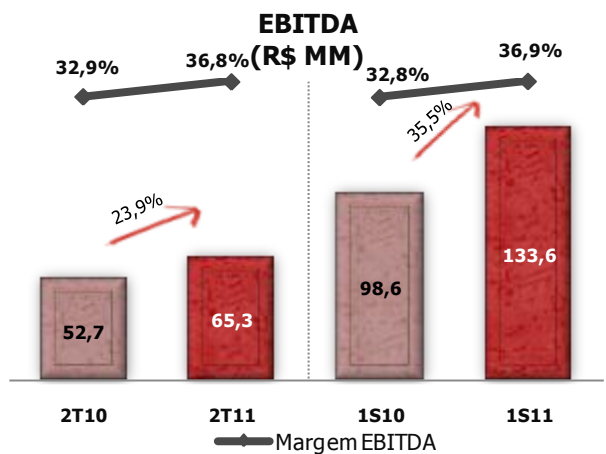
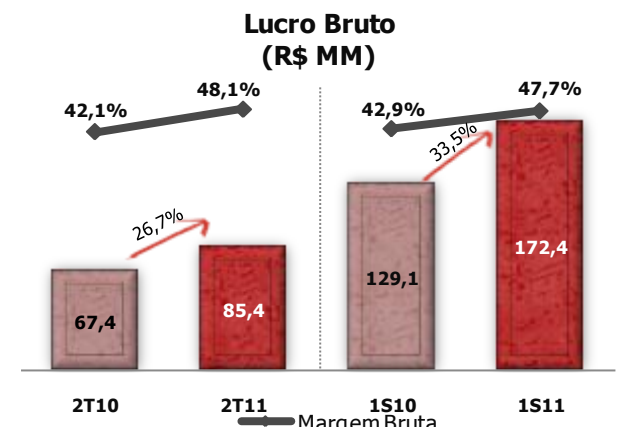
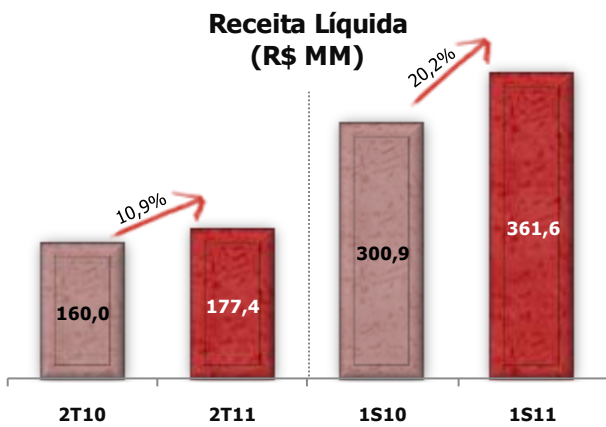
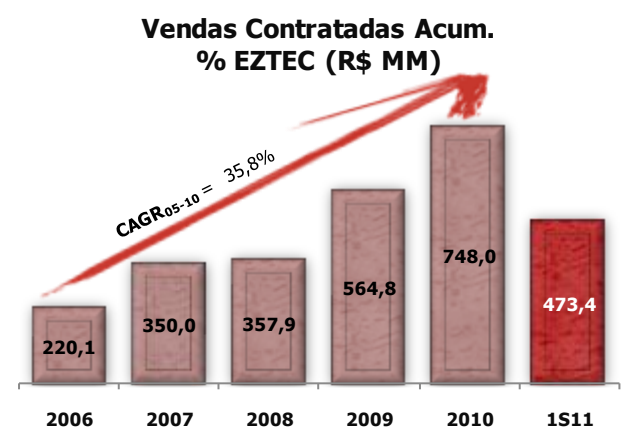
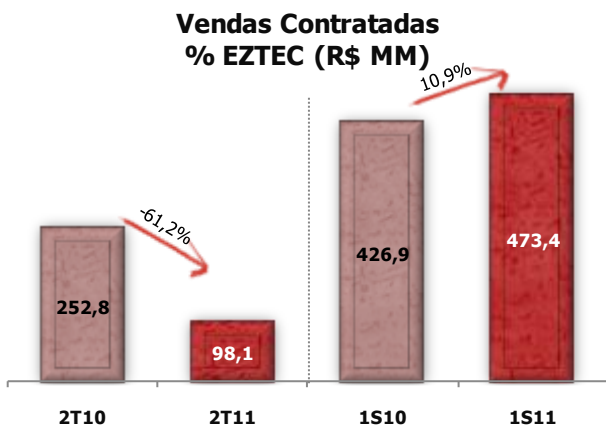
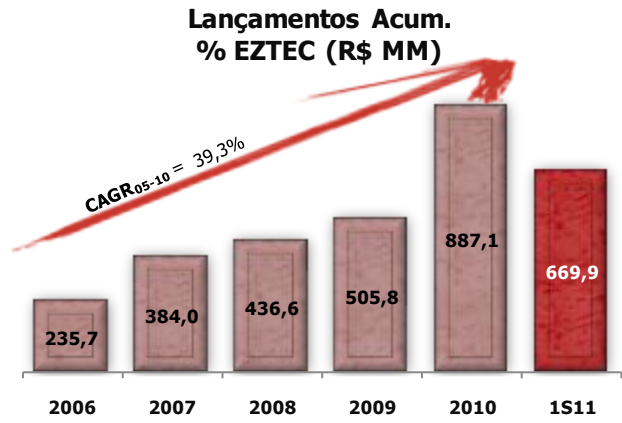
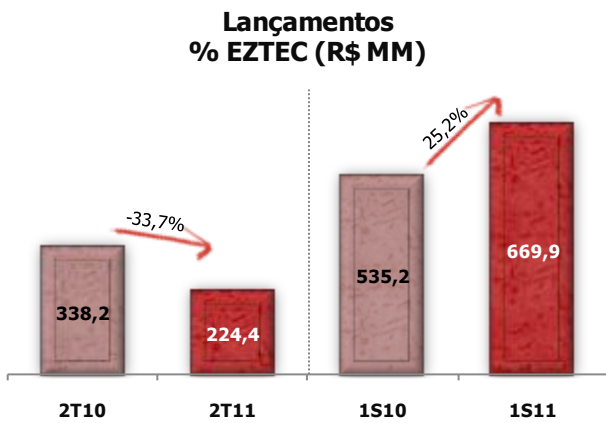
Destques	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	177.376	160.014	10,9%	361.619	300.912	20,2%
Lucro Bruto (R\$ '000)	85.376	67.409	26,7%	172.445	129.135	33,5%
Margem Bruta	48,1%	42,1%	6,0 p.p.	47,7%	42,9%	4,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	75.756	56.425	34,3%	157.065	102.772	52,8%
Margem Líquida	42,7%	35,3%	7,4 p.p.	43,4%	34,2%	9,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,516	0,394	31,1%	1,070	0,717	49,2%
EBITDA (R\$ '000)	65.321	52.718	23,9%	133.560	98.569	35,5%
Margem EBITDA	36,8%	32,9%	3,9 p.p.	36,9%	32,8%	4,2 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	3	5	-40,0%	8	8	0,0%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	33,9	73,9	-54,1%	117,3	132,3	-11,3%
Unidades Lançadas	421	965	-56,4%	1.582	1.573	0,6%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	261.524	387.600	-32,5%	875.674	613.400	42,8%
Participação EZTEC (%)	86%	87%	-1,5 p.p.	77%	87%	-10,7 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	224.350	338.170	-33,7%	669.930	535.170	25,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	98.112	252.805	-61,2%	473.443	426.859	10,9%

(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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do segundo trimestre de 2011, no qual se destaca o contínuo crescimento operacional da Companhia, sustentado pela geração própria de caixa e pelo rígido controle de suas operações, resultando em um patamar de margens e rentabilidade diferenciado em relação às demais empresas do setor.

A Companhia lançou 3 empreendimentos no trimestre: o comercial *Supéria Pinheiros*, o residencial de médio-alto padrão *Chateau Monet* e o residencial de alto padrão *Still Vila Mascote*, todos na cidade de São Paulo, representando um VGV próprio de **R\$224,4 milhões**. No acumulado do ano, os lançamentos somam **R\$669,9 milhões**, que representam **60,9%** 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.

Com os lançamentos concentrados na última semana do trimestre, as vendas contratadas e contabilizadas no período foram exclusivamente de unidades em estoque, com destaque para a venda de unidades concluídas, que representaram 25% dos **R\$98,1 milhões** comercializados no segundo trimestre de 2011. No acumulado do ano, as vendas atingiram **R\$473,4 milhões**, crescimento de 10,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Importante destacar que os 3 empreendimentos lançados no 2T11, apesar de não contabilizados, encontram-se com, em média, 40% de suas unidades vendidas até a data de divulgação deste material.

As obras da Companhia seguem sob um rígido controle de custos, prazos e qualidade. Prova disto está na entrega de 6 empreendimentos no 2T11, todos em linha com o orçamento inicial. Estes empreendimentos, quando lançados, apresentavam VGV próprio de R\$132,7 milhões. No acumulado do ano, a Companhia entregou 7 empreendimentos, totalizando R\$192,2 milhões em VGV próprio, sendo que outras 4 obras estão programadas para serem entregues até o mês de outubro. 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.

Como forma de viabilizar o crescimento para os próximos anos e tendo em vista a recomposição do estoque de terrenos (*landbank*), a EZTEC adquiriu 6 novas áreas no segundo trimestre de 2011, todos na cidade de São Paulo e voltados para o público de médio e médio-alto padrão, acrescentando um VGV potencial de **R\$373,4 milhões**. Com isso, o *landbank* encerrou o trimestre com um potencial de **R\$4,0 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **8,6%**, já considerando despesas com o aumento de potencial construtivo.

Devido ao método de contabilização de empreendimentos imobiliários (método PoC), no qual o resultado da venda das unidades de um empreendimento é apropriado a DRE em função da relação entre custo incorrido e o custo total orçado, a evolução financeira dos empreendimentos e a venda de unidades de estoque se tornam mais relevantes na composição da receita do que a venda de unidades recém lançadas. Prova disso é o resultado do 2T11, no qual a receita líquida alcançou R\$177,4 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao 2T10, resultando também em lucro bruto recorde de R\$85,4 milhões, aumento de 26,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Com isso, a Companhia encerrou o trimestre com margem bruta de **48,1%**, 0,8 p.p. superior ao 1T11. No acumulado do ano, a margem bruta atingiu **47,7%**, 7,7 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. A manutenção deste patamar de margens a médio prazo pode ser observada através da [i] margem a apropriar (REF), que encerrou o 2T11 em **52,6%**; e [ii] na margem bruta dos empreendimentos recém lançados, as quais estão na ordem de 45% nos empreendimentos residenciais a 60% nos empreendimentos comerciais.

Com as despesas comerciais e administrativas em níveis adequados para o tamanho da Companhia, bem como devido a um resultado financeiro positivo, função, principalmente, da remuneração da carteira de recebíveis performados, a margem líquida alcançou 42,7% no 2T11, 7,4 p.p. superior ao 2T10. Considerando o 1S11, a margem líquida atingiu 43,4%, 13,4 p.p. superior ao mínimo previsto no *Guidance*. Com isso, a EZTEC encerra o semestre com um **lucro líquido recorde de R\$157,1 milhões**, aumento de 52,8% 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 **30,6%** anualizado no 1S11.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A Companhia gerou caixa pelo 4º trimestre consecutivo, apesar do pagamento de R\$57,9 milhões a título de dividendos em 31 de maio de 2011, resultado da conclusão de empreendimentos e da conseqüente opção de parte dos clientes por financiar o saldo devedor junto a instituições financeiras ("repasso"). Cabe ressaltar que os recursos gerados serão utilizados para financiar o crescimento das operações da EZTEC, através da aquisição de novos terrenos. Com isso, a Companhia encerrou o 2T11 com R\$306,6 milhões de disponibilidade de caixa e aplicações financeiras, que, descontados o endividamento de R\$50,5 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um caixa líquido de R\$256,1 milhões, além de R\$214,7 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização.

Como forma de fomentar ainda mais a liquidez das ações da EZTEC, no 2T11 a Companhia concluiu seu programa de alienação de ações em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em 27 de janeiro de 2011. Ao todo foram alienadas 3.441.588 ações, a um preço médio de R\$14,31, gerando um ganho de R\$38,3 milhões, valor esse reconhecido diretamente em patrimônio, não transitando pelos resultados da Companhia. No período subsequente, o grupo controlador realizou a alienação de 3.479.218 ações, cabendo ressaltar que essas ações não faziam parte do acordo de acionistas, tendo sido adquiridas ao longo da crise de 2008. Com estas alienações, e o conseqüente retorno do *free float* para 31,4%, o volume negociado diariamente saltou de R\$2,0 milhões/dia em 2010 para R\$4,2 milhões/dia em 2011. De acordo com as melhores práticas de governança corporativa, o grupo de controle se absteve de negociar ações durante o período de 1 mês anterior a divulgação de resultados.

Ao longo das 2 últimas semanas a ação da EZTEC sofreu com a volatilidade dos mercados internacionais, tendo atingido a cotação de R\$12,09/ação, queda de 31,1% em relação a cotação de junho, o que pode ser exagerado, dado que não reflete a [i] lucratividade da Companhia (lucro líquido de R\$298,0 milhões nos últimos 12 meses, o que representa um índice Preço/Lucro de 6,0x); [ii] a rentabilidade da operação (ROE anualizado de 30,6% no 1S11); [iii] a solidez financeira (caixa líquido de R\$256,1 milhões além de R\$214,7 milhões em recebíveis performados); [iv] o resultado a apropriar de R\$464,6 milhões, referente a unidades já comercializados e ainda não concluídas, com margem a apropriar de 52,6%; [v] o banco de terrenos para novas obras de R\$4,0 bilhões, concentrado, principalmente, na cidade de São Paulo, mercado mais líquido e dinâmico do país; e [vi] sendo essa cotação inferior ao valor de liquidação (NAV - ver página 23) da Companhia, atualmente em R\$15,14/ação. Somado a isso, cabe ressaltar que a demanda por imóveis no mês de julho continuou forte, tendo a EZTEC comercializado no período (considerando apenas as unidades cadastradas no sistema, as quais se encontram com a documentação e análise de crédito aprovados), participação da Companhia, líquido de corretagem e distratos, R\$80 milhões.

Dessa forma, a administração da EZTEC reafirma sua confiança no modelo de negócio adotado e seu compromisso com o crescimento e a rentabilidade, através de solidez financeira e da responsabilidade administrativa, focados em seus clientes e acionistas.

Administração EZTEC.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

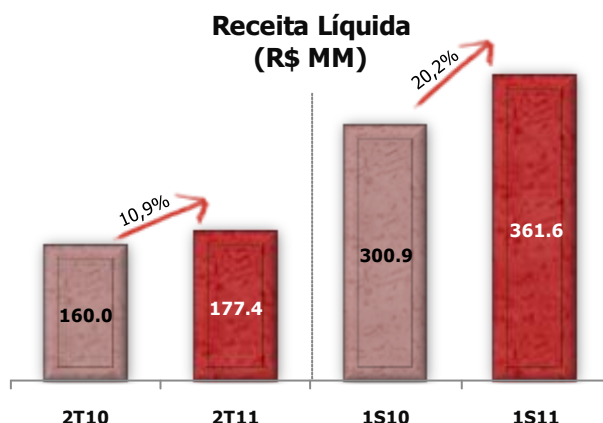
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros		2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	197.210	183.589	7,4%	399.464	334.244	19,5%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág. 09</i>	177.376	160.014	10,9%	361.619	300.912	20,2%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	(92.000)	(92.605)	-0,7%	(189.174)	(171.777)	10,1%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	85.376	67.409	26,7%	172.445	129.135	33,5%
Margem Bruta (%)		48,1%	42,1%	6,0 p.p.	47,7%	42,9%	4,8 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág. 11</i>	(8.671)	(6.067)	42,9%	(14.592)	(12.186)	19,7%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(12.553)	(9.989)	25,7%	(24.069)	(18.943)	27,1%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	1.061	(262)	-505,0%	(442)	(1.214)	-63,6%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	65.321	52.718	23,9%	133.560	98.569	35,5%
Margem EBITDA (%)		36,8%	32,9%	3,9 p.p.	36,9%	32,8%	4,2 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	16.451	9.802	67,8%	35.688	15.040	137,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág. 13</i>	(5.579)	(5.882)	-5,2%	(11.342)	(10.494)	8,1%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	75.756	56.425	34,3%	157.065	102.772	52,8%
Margem Líquida (%)		42,7%	35,3%	7,4 p.p.	43,4%	34,2%	9,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,516	0,394	31,1%	1,070	0,717	49,2%

(1) Foram consideradas 143.282.532 ações no 2T10 e 1S10, deduzindo as 3.441.588 ações mantidas em tesouraria pela Companhia nos períodos.

Receita Líquida

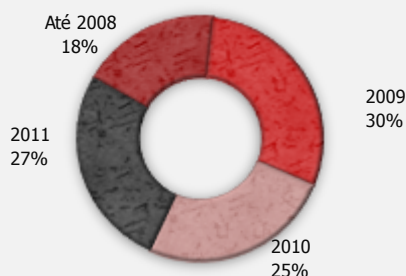
A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento previsto na OCPC 04 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



Devido aos lançamentos do 2T11 terem se concentrado na última semana do trimestre, as vendas desses empreendimentos serão contabilizadas no 3T11. Desta forma, a receita líquida da EZTEC no 2T11 refere-se exclusivamente a evolução financeira das obras em andamento e da venda de unidades de estoque. Com isso, a receita líquida no 2T11 totalizou R\$177,4 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano a receita líquida totalizou R\$361,6 milhões, crescimento de 20,2% em relação ao 1S10.

Dados Gerenciais – 1S11

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão



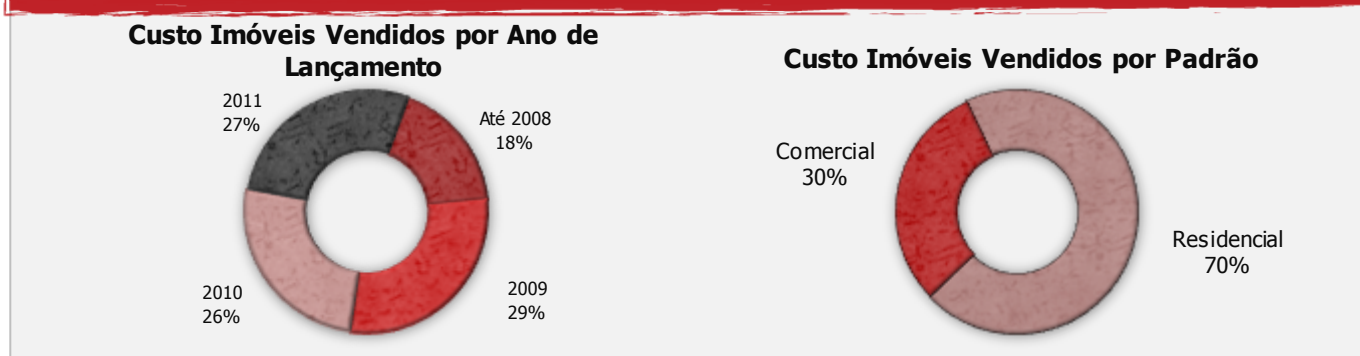
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

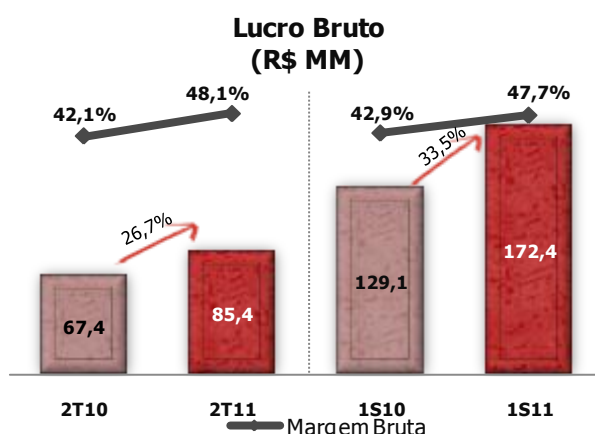
O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto, basicamente, pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$92,0 milhões no 2T11, contra R\$92,6 milhões no 2T10. 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. Cabe ressaltar que 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\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(89.406)	(88.077)	1,5%	(184.830)	(165.202)	11,9%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.350)	(2.235)	-39,6%	(2.425)	(4.282)	-43,4%
Manutenção / Garantia	(1.244)	(2.293)	-45,7%	(1.919)	(2.293)	-16,3%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(92.000)	(92.605)	-0,7%	(189.174)	(171.777)	10,1%

Dados Gerenciais – 1S11



Lucro Bruto



O lucro bruto no 2T11 alcançou R\$85,4 milhões, aumento de 26,7% quando comparado ao mesmo período de 2010, com margem bruta de 48,1%, 6,0 p.p. superior ao 2T10. No semestre, o lucro bruto apresentou aumento de 33,5%, atingindo R\$172,4 milhões, com margem de 47,7%. A margem bruta apresentada no 2T11 está de acordo com o que vem sendo apresentado pela Companhia nos últimos períodos, resultado do [i] rígido controle dos custos e prazos das obras; [ii] diminuição da necessidade de uso do financiamento imobiliário, resultado do aumento do percentual do preço recebido durante o prazo de obra; [iii] elevação dos preços dos imóveis na Região Metropolitana de São Paulo, verificada ao longo dos últimos 12 meses, que ampliou as margens dos últimos lançamentos, bem como das unidades em estoque e; [iv] ajuste das receitas de unidades vendidas pelo INCC, que, através de custos controlados, resultam em uma elevação das margens, já que o recebimento das parcelas dos clientes ocorre de forma mais lenta que o desembolso da construção.

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

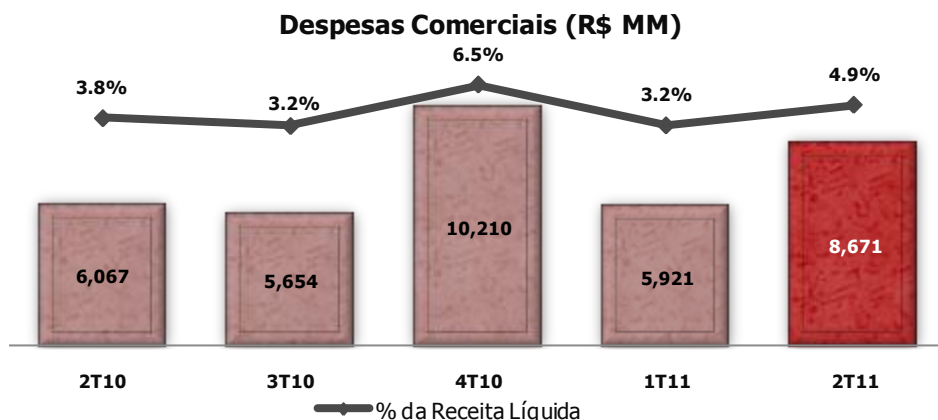
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais e Administrativas

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

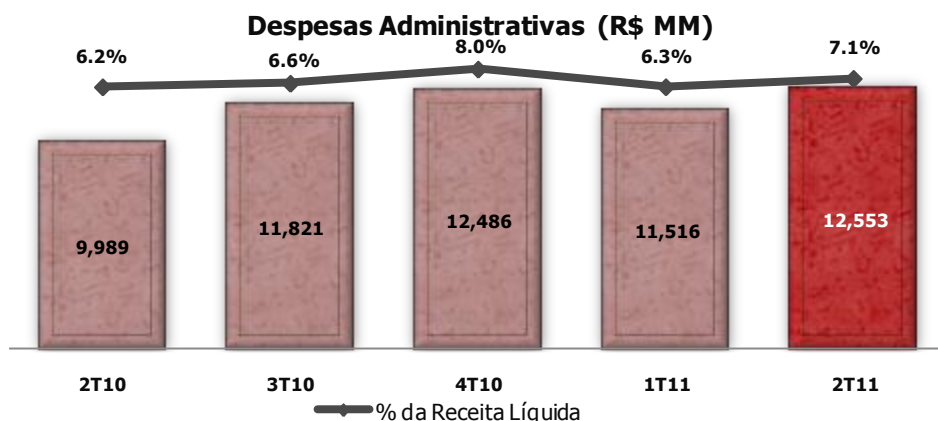
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Despesas Comerciais	(8.671)	(6.067)	42,9%	(14.592)	(12.186)	19,7%
% da Receita Líquida	4,9%	3,8%	1,1 p.p.	4,0%	4,0%	0,0 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(12.553)	(9.989)	25,7%	(24.069)	(18.943)	27,1%
% da Receita Líquida	7,1%	6,2%	0,8 p.p.	6,7%	6,3%	0,4 p.p.
Despesas Administrativas	(11.176)	(8.845)	26,4%	(21.459)	(16.727)	28,3%
Honorários da Administração	(1.377)	(1.144)	20,4%	(2.610)	(2.216)	17,8%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(21.224)	(16.056)	32,2%	(38.661)	(31.129)	24,2%
% da Receita Líquida	12,0%	10,0%	1,9 p.p.	10,7%	10,3%	0,3 p.p.

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 2T11 a despesa comercial totalizou R\$8,7 milhões, crescimento de 46,4% em relação ao trimestre anterior. A relação despesa comercial/receita líquida representou 4,9% no período, aumento de 1,7 p.p. em relação ao 1T11, resultado da construção antecipada de parte dos estandes de vendas dos empreendimentos a serem lançados no 3T11 durante o 2T11.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(5.119)	(3.982)	28,6%	(9.836)	(7.386)	33,2%
Despesas com "Stand"	(3.552)	(2.085)	70,4%	(4.756)	(4.800)	-0,9%
Total Despesas Comerciais	(8.671)	(6.067)	42,9%	(14.592)	(12.186)	19,7%



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$12,6 milhões no segundo trimestre de 2011, crescimento de 9,0% em relação ao 1T11, resultado, principalmente, 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%.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 2T11, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 22,4% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 77,6%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(5.901)	(4.576)	29,0%	(11.278)	(8.711)	29,5%
Despesas com Benefícios e Empregados	(1.599)	(1.114)	43,5%	(2.201)	(1.594)	38,1%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(429)	(182)	135,7%	(833)	(341)	144,3%
Despesas com Serviços Prestados	(2.983)	(2.690)	10,9%	(6.095)	(5.347)	14,0%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(459)	(215)	113,5%	(912)	(380)	140,0%
Despesas com Conservação de imóveis	(54)	(122)	-55,7%	(161)	(259)	-37,8%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(100)	(188)	-46,8%	(537)	(381)	40,9%
Demais Despesas	(1.028)	(902)	14,0%	(2.052)	(1.930)	6,3%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(12.553)	(9.989)	25,7%	(24.069)	(18.943)	27,1%

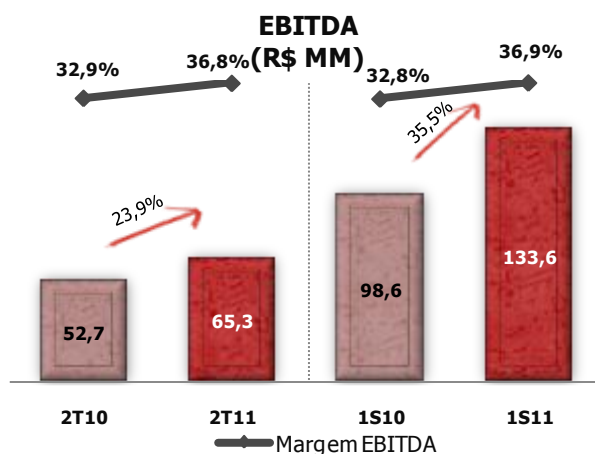
Outras Receitas e Despesas Operacionais

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\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.061	(262)	-505,0%	(442)	(1.214)	-63,6%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>-0,6%</i>	<i>0,2%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,4%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
Despesas Tributárias	(505)	(254)	98,8%	(1.929)	(1.215)	58,8%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.566	(8)	-19675,0%	1.487	1	148600,0%

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

EBITDA



No 2T11 o EBITDA totalizou R\$65,3 milhões, aumento de 23,9% em relação ao 2T10, com margem EBITDA de 36,8%, 3,9 p.p. superior ao mesmo período, resultado do crescimento da margem bruta. Em comparação com o semestre de referência, o lucro EBITDA teve um aumento de 35,5%, atingindo R\$133,6 milhões no 1S11. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Lucro Líquido	75.756	56.425	34,3%	157.065	102.772	52,8%
IR/CSLL	5.579	5.882	-5,2%	11.342	10.494	8,1%
Resultado Financeiro Líquido	(16.451)	(9.802)	67,8%	(35.688)	(15.040)	137,3%
Depreciação	437	213	105,2%	841	343	145,2%
EBITDA ⁽¹⁾	65.321	52.718	23,9%	133.560	98.569	35,5%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>36,8%</i>	<i>32,9%</i>	<i>3,9 p.p.</i>	<i>36,9%</i>	<i>32,8%</i>	<i>4,2 p.p.</i>

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

Resultado Financeiro Líquido

No 2T11 o resultado financeiro líquido totalizou R\$16,5 milhões, sendo R\$9,8 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$9,8 milhões. No 1S11, o resultado financeiro acumula R\$35,7 milhões, crescimento de 137,3% em relação ao 1S10. Este crescimento ocorreu em virtude [i] do maior volume de empreendimentos entregues, o que [i.a] aumenta a carteira de recebíveis performados e gera maior receita financeira, além de [i.b] promover o retorno de caixa para a Companhia, proveniente de clientes que optam por financiar suas unidades com instituições financeiras; e [ii] aumento da taxa básica de juros (SELIC), aumentando a rentabilidade das aplicações financeiras.

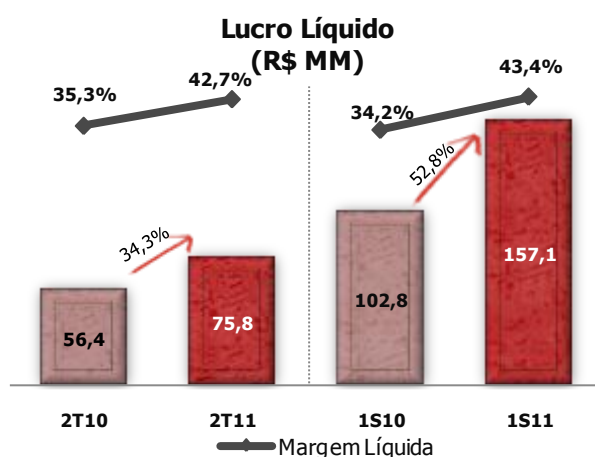
Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	8.027	2.456	226,8%	13.052	4.685	178,6%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	9.754	7.165	36,1%	23.447	10.804	117,0%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.350	599	125,4%	3.108	901	245,0%
Total Receitas Financeiras	19.131	10.220	87,2%	39.607	16.390	141,7%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(440)	0	n.a.	(480)	0	n.a.
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(2.079)	(246)	745,1%	(3.164)	(515)	514,4%
Outras	(161)	(172)	-6,4%	(275)	(835)	-67,1%
Total Despesas Financeiras	(2.680)	(418)	541,1%	(3.919)	(1.350)	190,3%
Resultado Financeiro Líquido	16.451	9.802	67,8%	35.688	15.040	137,3%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$5,6 milhões no 2T11 contra R\$5,9 milhões no 2T10 e R\$5,8 milhões no 1T11. 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Líquido



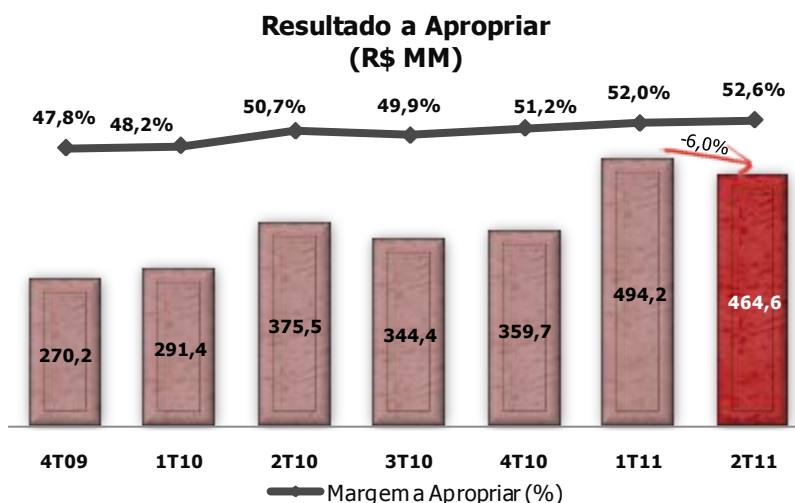
O lucro líquido no 2T11 totalizou R\$75,8 milhões, crescimento de 34,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em uma margem líquida de 42,7%, 7,4 p.p. superior ao do 2T10. No 1S11, a EZTEC atingiu um novo recorde em comparação à semestres anteriores, atingindo R\$157,1 milhões, com margem líquida de 43,4%. 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. O lucro por ação da Companhia no 1S11 foi de R\$1,070, crescimento de 49,2% em relação ao apurado no 1S10. O índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE - *Return on Equity*) anualizado atingiu 30,6%, um dos mais elevados do setor.

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

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os resultados a apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$464,6 milhões no 2T11 em comparação a R\$494,2 milhões reportados no 1T11. 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	2T11	1T11	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	753.984	810.911	-7,0%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	42.234	39.295	7,5%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	87.063	99.663	-12,6%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(418.666)	(455.638)	-8,1%
Resultado a Apropriar	464.615	494.231	-6,0%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>52,6%</i>	<i>52,0%</i>	<i>0,6 p.p.</i>



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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\$)	2T11	1T11	Var.%
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	735.237	712.288	3,2%
Circulante	222.053	250.951	-11,5%
Não-Circulante	513.184	461.337	11,2%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	753.984	810.911	-7,0%
Circulante	108.352	124.552	-13,0%
Não-Circulante	645.632	686.359	-5,9%
Total Contas a Receber	1.489.221	1.293.131	15,2%

Em 30 de junho de 2011 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.469,6 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 2,2% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 2T11, aproximadamente 72,5% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repassse") de seu saldo devedor.

O total de recebíveis performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$214,7 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

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

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	1T11	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	737.555	714.683	3,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	214.656	216.638	-0,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	522.899	498.045	5,0%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	753.984	810.911	-7,0%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(21.960)	(24.519)	-10,4%
Total Recebíveis	1.469.579	1.501.075	-2,1%

(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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

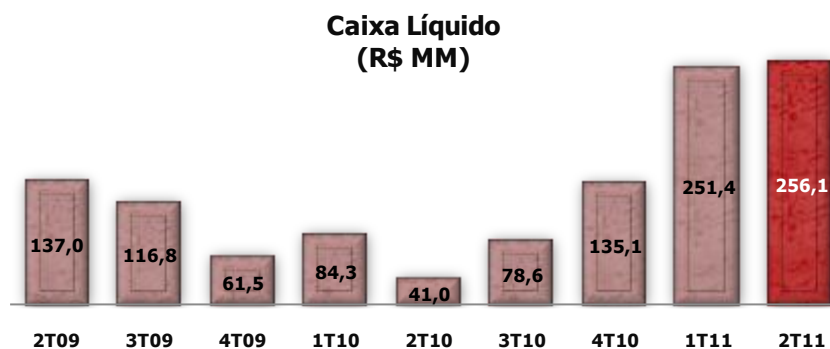
Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 2T11 totalizou R\$256,1 milhões, um crescimento de 1,9% comparado aos R\$251,4 milhões no 1T11, resultado do repasse por parte dos clientes de unidades entregues que optaram pelo financiamento bancário. O saldo de disponibilidades no 2T11 totalizou R\$306,6 milhões, um crescimento de 7,7% comparado aos R\$284,6 milhões no 1T11. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 101,7% do CDI no 1S11.

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\$)	2T11	1T11	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	26.312	12.097	117,5%
Endividamento de Longo Prazo	24.167	21.097	14,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(244.408)	(244.177)	0,1%
Aplicações Financeiras	(62.181)	(40.380)	54,0%
Dívida (Caixa) Líquido	(256.110)	(251.363)	1,9%

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.



INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	3	5	-40,0%	8	8	0,0%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	261.524	387.600	-32,5%	875.674	613.400	42,8%
Área Útil Lançada (mil m ²)	33,9	73,9	-54,1%	117,3	132,3	-11,3%
Unidades Lançadas (unidades)	421	965	-56,4%	1.582	1.573	0,6%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	621,2	401,7	54,7%	553,5	390,0	41,9%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	7.715	5.248	47,0%	7.463	4.635	61,0%
Participação EZTEC (%)	86%	87%	-1,5 p.p.	77%	87%	-10,7 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	224.350	338.170	-33,7%	669.930	535.170	25,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	98.112	252.805	-61,2%	473.443	426.859	10,9%
Vendas Contratadas (unidades)	276	905	-69,5%	1.300	1.583	-17,9%

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

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

Operações

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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



Splendor Klabin

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 94 colaboradores, além de 2111 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 *Art'E*, *Quality House Sacomã*, *Royale Tresor* e os lançamentos do 2T11, a EZTEC já iniciou a construção de todos os demais projetos. Dessa forma a Companhia possui 22 obras em andamento, sendo 19 obras próprias e 3 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 4.821 unidades em construção.

Neste segundo trimestre de 2011, a EZTEC entregou 6 empreendimentos: o residencial de médio padrão *Prime House Vila Mascote*, o residencial de padrão médio-alto *Splendor Klabin*, o residencial de alto padrão *Vert* e as 3 últimas fases do residencial super-econômico *Vidabella*. Estes empreendimentos, quando lançados, somavam um VGV próprio de R\$132,7 milhões. Considerando o residencial de médio padrão *Splendor Square*, entregue no 1T11, a EZTEC acumula R\$192,2 milhões em VGV entregue no ano. A tabela abaixo detalha os empreendimentos performados pela Companhia em 2011:

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%
Splendor Square	jun/08	59,5	100%	59,5	112	93%
Prime House Vila Mascote	jun/08	45,3	100%	45,3	176	98%
Splendor Klabin	set/08	41,0	90%	36,9	48	92%
Vidabella 3	ago/09	9,0	50%	4,5	96	96%
Vidabella 4	set/09	9,0	50%	4,5	96	95%
Vidabella 5	out/09	9,0	50%	4,5	96	92%
Total		209,7		192,2	630	94%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

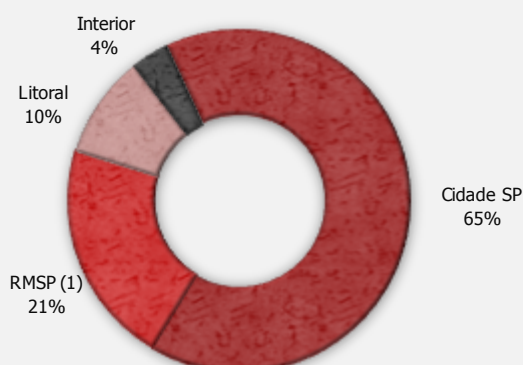
Estoque de Terrenos (Land bank)

A Companhia adquiriu 6 novos terrenos ao longo do segundo trimestre de 2011: *Biguaçu II, Conselheiro Moreira de Barros, Correia Dias, Pinedo, Presidente Wilson e Três de Maio*, todos na cidade de São Paulo e sem o uso de permutas. Estes terrenos, somados, acrescentam R\$373,4 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, na seção "Mapa de Empreendimentos".

Dessa forma, em 30 de junho de 2011, o **estoque de terrenos** totalizou R\$4,0 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *land bank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de 8,6% do VGV, sendo que 84,1% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

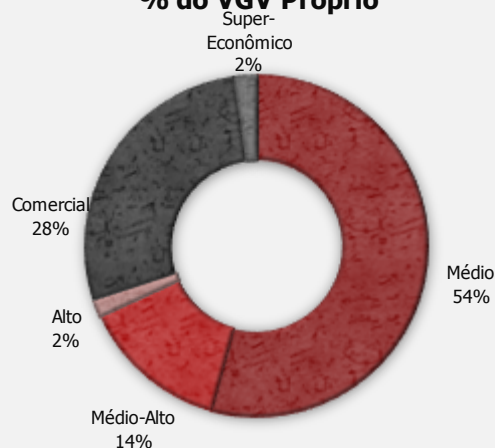
Dados Gerenciais

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

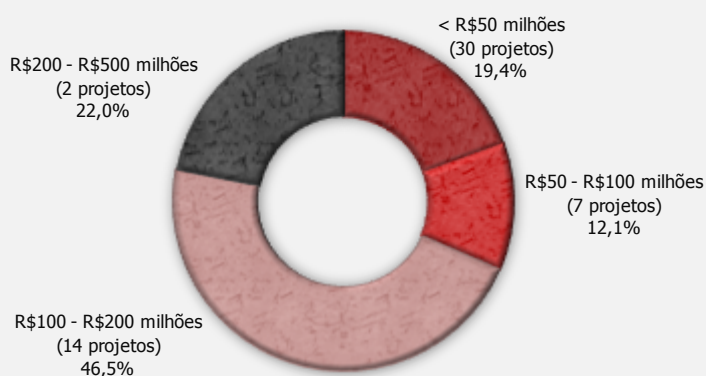


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

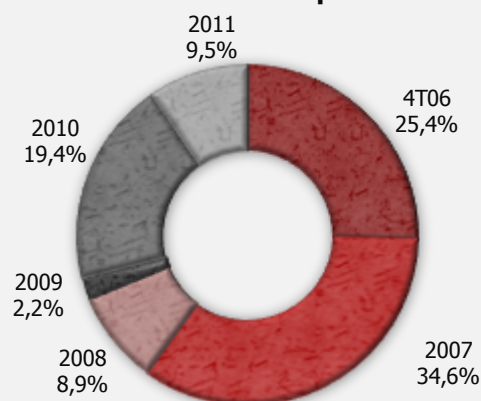
**Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio**



**Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio**



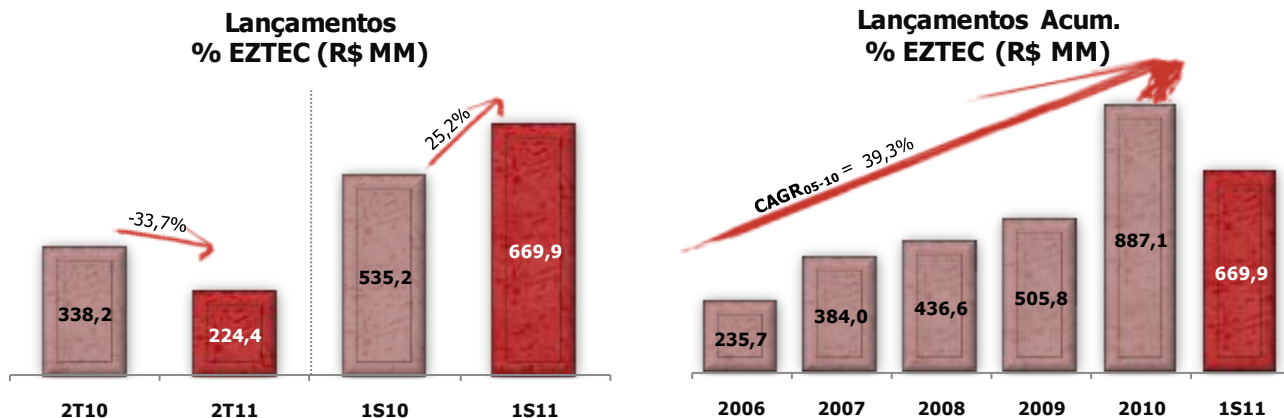
**Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio**



Lançamentos

No 2T11 foram lançados 3 empreendimentos: o comercial *Supéria Pinheiros*, o residencial de padrão médio-alto *Chateau Monet* e o residencial de alto-padrão *Still Vila Mascote*, todos na cidade de São Paulo. Com isso os lançamentos totalizaram R\$224,4 milhões no 2T11, acumulando R\$669,9 milhões no 1S11, crescimento de 25,2% em relação ao 1S10. Deve-se destacar que os 3 empreendimentos foram lançados ao final do trimestre, assim suas vendas serão contabilizadas a partir do 3T11.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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\$669,9 milhões lançado no 1S11 representa o cumprimento de 60,9% do ponto médio do *Guidance*.

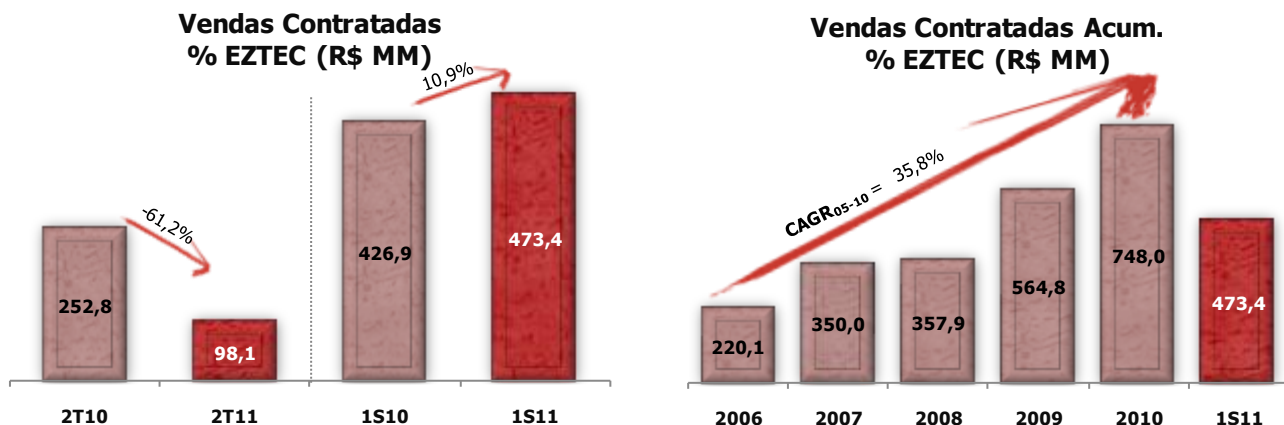
A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados em 2011:

Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
1T11									
NeoCorporate Offices	Enxovia	Cidade SP	297	182,0	100%	182,0	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	91%	Comercial	Comercial
Quality House Sacomã	Virginópolis	Cidade SP	216	60,4	100%	60,4	74%	Residencial	Médio
Royale Tresor	Pereira Barreto II	RMSp	240	132,2	40%	52,9	53%	Residencial	Médio
2T11									
Supéria Pinheiros	Cardeal	Cidade SP	108	67,0	100%	67,0	0%	Comercial	Comercial
Chateau Monet	Mateus Garcia	Cidade SP	163	120,2	100%	120,2	0%	Residencial	Médio-Alto
Still Vila Mascote	Maratona	Cidade SP	150	74,3	50%	37,2	0%	Residencial	Alto
Total			1.582	875,7	77%	669,9	58%		

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

Vendas

Com a concentração dos lançamentos na última semana do trimestre, as vendas do 2T11 referem-se exclusivamente a unidades em estoque. Com isso, as vendas contratadas, participação EZTEC, totalizaram R\$98,1 milhões, ou 19,9% do volume total disponível para venda no final do 1T11. No acumulado do ano, as vendas contratadas apresentaram crescimento de 10,9% em relação ao 1S10.

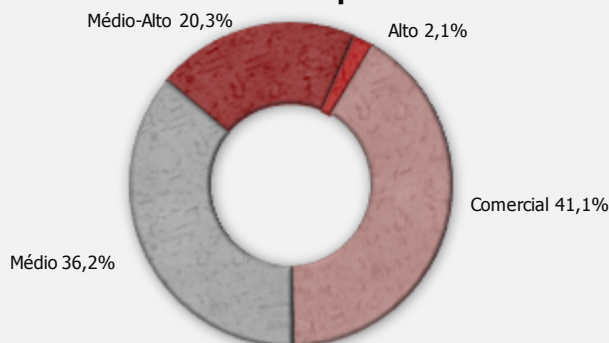


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Dados Gerenciais 2011

Período	Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
2T11		0	0,0%
1T11		320.001.888	67,6%
4T10		75.428.259	15,9%
3T10		3.477.159	0,7%
2T10		10.343.065	2,2%
1T10		11.861.760	2,5%
2009		5.327.529	1,1%
2008		32.634.111	6,9%
2007		8.621.568	1,8%
2006		4.520.444	1,0%
Até 2005		1.227.075	0,3%

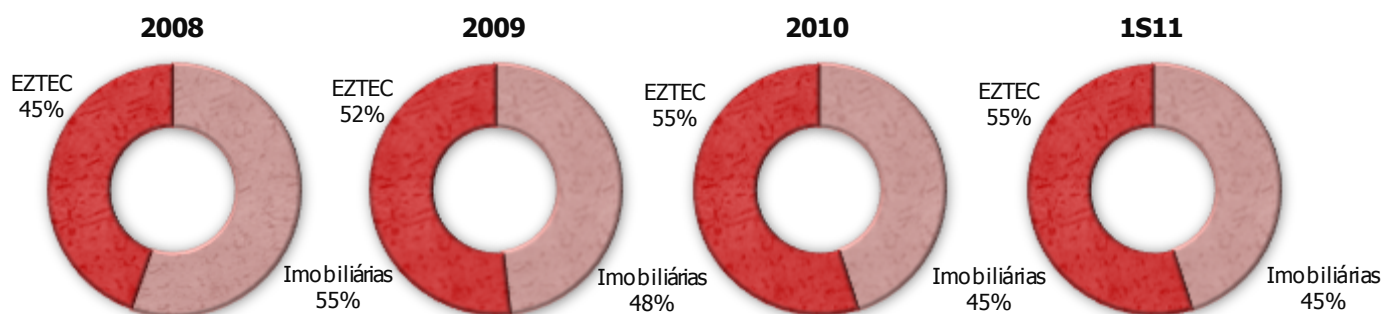
Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)		1S11
+ Estoque Inicial (m ²)		120.255
+ Lançamentos no período (m ²)		117.340
= Estoque + Lançamento (m²)		237.595
- Vendas no período (m ²)		109.968
= Estoque Final (m²)		127.628
<i>VSO (%)</i>		<i>46,3%</i>

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 54,9% das vendas realizadas em 1S11. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por 87% dos R\$42,4 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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Unidades em Estoque

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2004 e Anteriores							
Prime House Ipiranga	jun/99	216	99%	2	100%	345.169	0
Dream View Tatuapé	nov/04	106	99%	1	100%	741.280	0
2006							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	96%	4	100%	4.310.573	89.874
Collori	nov/06	312	99%	3	50%	743.282	0
Terraço Anália Franco	nov/06	46	98%	1	100%	739.400	0
2007							
Evidence	mar/07	144	97%	5	50%	1.526.837	0
Clima Bothanico	mar/07	388	100%	1	100%	497.990	262.229
Vert	mar/07	6	17%	5	100%	38.859.841	0
Clima do Bosque	jun/07	208	98%	4	100%	2.152.502	85.129
Sports Village Ipiranga	set/07	276	98%	5	100%	2.168.333	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	4	100%	2.081.600	180.816
Ville de France	abr/06	216	95%	11	50%	1.034.682	0
2008							
Clima do Parque	mar/08	336	97%	9	100%	4.712.722	167.388
Bell'Acqua	abr/08	152	93%	10	100%	3.215.834	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	98%	3	100%	1.446.660	0
Splendor Square	jun/08	112	93%	8	100%	6.544.050	67.488
Premiatto	jun/08	424	85%	65	50%	11.762.140	155.711
Splendor Klabin	set/08	48	92%	4	90%	4.665.677	0
Vidabella 1	out/08	96	99%	1	50%	62.182	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	99%	2	50%	1.064.132	0
2009							
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	93%	3	100%	7.791.228	0
Vidabella 2	jul/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	98%	3	100%	1.786.455	316.783
Vidabella 3	out/09	96	96%	4	50%	248.728	0
Vidabella 4	out/09	96	95%	5	50%	310.910	0
Vidabella 5	out/09	96	92%	8	50%	497.457	0
Reserva do Bosque	out/09	267	93%	18	50%	1.968.333	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	96%	6	100%	3.011.393	607.192
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	98%	5	100%	2.235.064	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	97%	5	100%	3.525.100	286.491
Massimo Residence	mar/10	108	94%	6	50%	2.053.667	354.756
Up Home	abr/10	156	85%	23	100%	10.742.405	337.440
Quinta do Horto	mai/10	119	83%	20	100%	14.012.711	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	92%	14	100%	3.851.967	67.488
Sky	jun/10	314	76%	74	90%	37.891.806	444.655
Varanda Tremembé	jun/10	192	99%	1	50%	173.915	50.616
Sophis	set/10	26	92%	2	100%	8.688.445	0
Royale Prestige	out/10	240	69%	74	40%	30.080.634	578.292
Art'E	out/10	162	52%	77	50%	31.050.022	1.265.400
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	69%	96	100%	30.241.594	348.485
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	85%	44	100%	31.832.859	2.789.325
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	92%	12	100%	5.395.685	499.500
Trend Paulista Offices	fev/11	252	91%	22	50%	8.095.991	212.730
Quality House Sacomã	fev/11	216	74%	56	100%	16.808.119	179.408
Royale Tresor	mar/11	240	53%	113	40%	25.232.055	367.232
Supéria Pinheiros	jun/11	108	0%	108	100%	67.539.937	0
Chateau Monet	jun/11	163	0%	163	100%	119.295.038	865.800
Still Vila Mascote	jun/11	150	0%	150	50%	36.041.280	1.132.200
Total				1.283		612.778.740	14.433.531

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Dados Gerenciais – 2T11



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 31,4%, que corresponde a 46.142.917 ações (5 de agosto de 2011).

Como forma de fomentar ainda mais a liquidez das ações da EZTEC, no 2T11 a Companhia concluiu seu programa de alienação de ações em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em 27 de janeiro de 2011. Ao todo foram alienadas 3.441.588 ações, a um preço médio de R\$14,31, gerando um ganho de R\$38,3 milhões, valor esse reconhecido diretamente em patrimônio, não transitando pelos resultados da Companhia. No período subsequente, o grupo controlador iniciou e realizou alienação de 3.479.218 ações que não faziam parte do acordo de acionistas, e foram adquiridas ao longo da crise de 2008. Com estas alienações, e conseqüente retorno do *free float* para 31,4%, o volume negociado diariamente saltou de R\$2,0 milhões/dia em 2010 para R\$4,2 milhões/dia em 2011. De acordo com as melhores práticas de governança corporativa, o grupo de controle se absteve de negociar ações durante o período de 1 mês da divulgação de resultados.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Cobertura de Analistas

A Companhia conta atualmente com 11 coberturas, com um preço alvo médio de R\$22,32/ação entre Bancos de Investimento (valorização potencial de 84,6% em relação ao preço de fechamento de 08 de agosto de 2011), de R\$23,30/ação entre *researchs* independentes (valorização potencial de 92,7% em relação ao preço de fechamento de 08 de agosto de 2011) e de R\$19,40/ação entre corretoras (valorização potencial de 60,5% em relação ao preço de fechamento de 08 de agosto de 2011).

Instituição	Analista	Última Revisão	Posição	Preço Alvo Ação
 Itaú BBA	David Lawant Enrico Trotta	jun.11	Outperform	26,30
 SPICOP	Felipe Miranda Daryl W. Brown	mai.11	Compra	24,60
 Santander	Flávio Queiroz Fabiola Gama	abr.11	Compra	24,00
 BTG PACTUAL	Marcello Milman	jun.11	Compra	23,00
 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	mai.11	Compra	20,20
 BANCO DO BRASIL	Henrique Koch Wesley Pereira Bernabé	dez.10	Compra	20,00
 Safra	Paulo Renelli Neto José Luiz Torres Jr.	mai.11	Outperform	20,00
 planner	Ricardo T. Martins Mário R. Mariente	set.10	Compra	17,50

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:

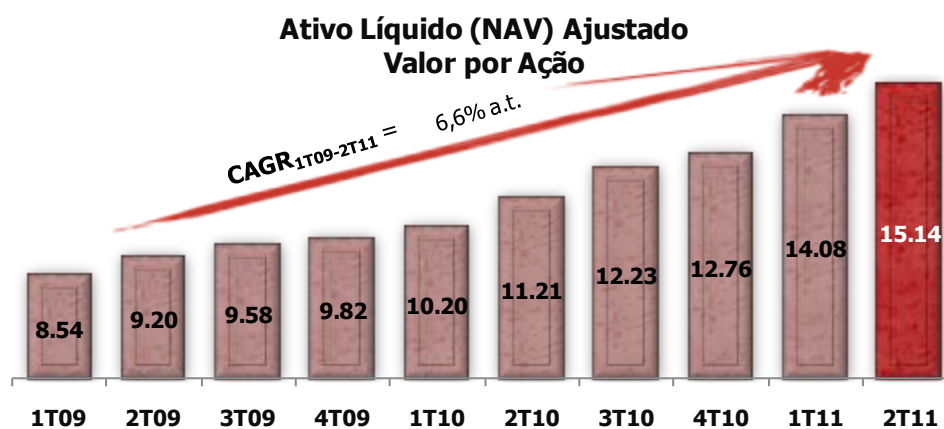
Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	1T11
(+) Caixa (Dívida) Líquido	256.110	251.363
(+) CEPAC	63.844	63.844
(+) Recebíveis	1.469.579	1.501.075
(-) Obrigações de Construção	(597.968)	(617.856)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	324.863	268.998
(-) Terrenos a Pagar	(51.654)	(32.856)
(+) Unidades em Estoque ⁽²⁾	627.212	492.269
Ativo Líquido	2.091.986	1.926.837
Total de Ações Considerando Recompra ⁽³⁾	146.724	146.724
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	14,26	13,13
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	42.234	39.295
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	87.063	99.663
Ativo Líquido Ajustado	2.221.283	2.065.795
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	15,14	14,08

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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\$4,0 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 2T11 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 findo em 30 de junho 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 junho 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 apresentadas 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 junho 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 contra partida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.14. Imposto de renda e contribuição social

a. Corrente

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

b. Imposto com recolhimento diferido

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

2.15. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

2.17. Demonstração do Valor Adicionado

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

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

2.18. Normas, alterações e interpretações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia.

Notas Explicativas

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

<u>Norma</u>	<u>Título / Modificação</u>	<u>Vigência</u>
Modificações à IFRS 1	Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Modificações à IFRS 7	Divulgações – Transferências de Ativos Financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 9 (conforme alteração em 2010)	Instrumentos Financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 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	Medições de valor justo	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Modificações à IAS 12	Impostos Diferidos – Recuperação dos Ativos Subjacentes Quando o Ativo é Mensurado pelo Modelo de Valor Justo da IAS 407	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
IAS 27 (R)	Demonstrações Separadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
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>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Caixa e bancos	9.757	619	60.413	46.116
Fundo de Aplicação Financeira Exclusivo (a):				
Fundos de aplicação financeira (b)	141.168	88.565	173.586	110.523
Letras financeiras do tesouro	<u>8.465</u>	<u>5.358</u>	<u>10.409</u>	<u>6.687</u>
	<u>159.390</u>	<u>94.542</u>	<u>244.408</u>	<u>163.326</u>

Notas Explicativas

(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 junho de 2011, R\$46.567 na controladora e R\$62.181 no consolidado (R\$23.574 na controladora e R\$29.180 no consolidado em 31 de dezembro de 2010), referem-se a aplicações em Certificado de Depósito Bancário, cujo prazos de resgate são superiores a 90 dias e serão mantidos até seu vencimento, com taxas que variam de 99,8% a 111,0% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	214.656	268.016
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	522.899	426.982
Duplicatas a receber – serviços	<u>105</u>	<u>28</u>
	737.660	695.026
Créditos de clientes securitizados	(192)	(192)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.231)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>735.237</u>	<u>692.603</u>
Circulante	<u>222.053</u>	<u>295.479</u>
Não circulante	<u>513.184</u>	<u>397.124</u>

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de junho de 2011, no montante de R\$42.234 (R\$29.503 em 31 de dezembro de 2010).

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

Notas Explicativas

<u>Ano</u>	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	113.286	122.987
2013	169.909	101.863
2014	68.817	42.787
2015	40.752	35.276
2016	34.138	29.370
2017	28.930	24.011
A partir de 2018	<u>57.352</u>	<u>40.830</u>
	<u>513.184</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 junho de 2011 e 31 de dezembro de 2010:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	8.619	5.112
De 31 a 60 dias	4.494	43.483
De 61 a 90 dias	12.882	4.194
De 91 a 120 dias	8.039	20.725
Acima de 120 dias	<u>23.551</u>	<u>11.905</u>
	57.585	85.419
A vencer	<u>680.075</u>	<u>609.607</u>
	<u>737.660</u>	<u>695.026</u>

Dos valores vencidos em 30 de junho de 2011, aproximadamente 72,5% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

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

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</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.

Notas Explicativas

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

6. ESTOQUES

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

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imóveis concluídos	28.174	13.998
Imóveis em construção	53.499	92.229
Terrenos para novas obras	324.863	287.341
Adiantamento para fornecedores	<u>8.383</u>	<u>6.716</u>
	<u>414.919</u>	<u>400.284</u>
Circulante	<u>230.395</u>	<u>236.748</u>
Não circulante	<u>184.524</u>	<u>163.536</u>

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

Em 30 de junho de 2011, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno, no montante aproximado de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais.

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

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

No período findo em 30 de junho de 2011 o valor de juros capitalizados é de R\$402 (R\$745 em 31 de dezembro de 2010) no consolidado.

Notas Explicativas

7. IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF (a)	14.390	12.870	15.065	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	-	-	86	66
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	-	-	25	25
Outros	-	-	52	53
	<u>14.396</u>	<u>12.876</u>	<u>15.437</u>	<u>13.784</u>
Circulante	-	-	1.041	908
Não circulante	<u>14.396</u>	<u>12.876</u>	<u>14.396</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 junho 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.

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

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

Sociedade controlada	Consolidado						
	Participação - %		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo)		Investimentos	
	Direta	Capital social		Líquido do período	Equivalência patrimonial	30/06/2011	31/12/2010
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	9.534	9.660	(71)	(43)	5.796	5.681
Alfenas Incorporadora Ltda	99,99	11.907	13.341	2.989	2.989	13.341	10.242
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	35.874	18.333	18.333	35.874	17.541
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.597)	(16)	-	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	8.151	(36)	(36)	8.151	5.867
Antilhas Emreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France – SCP	50,00	9.942	27.507	3.706	1.849	13.752	11.900
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	19.444	(219)	(219)	19.444	18.907
Ares da Praça Empreendimento Imobiliario Ltda.	70,00	11.511	8.932	(69)	(48)	6.252	6.183
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	22.186	3.579	3.579	22.186	18.607
Austria Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	1.056	(1)	(1)	1.056	1.057
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	14.076	69	69	14.076	13.958
Blumenau Incorporadora Ltda.	33,40	1	2.535	-	-	847	1
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	33,40	1	8.296	-	-	2.771	1
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	7.070	(1)	(1)	7.070	2.701
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.909	(1)	(1)	4.909	4.860
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	1.784	(170)	(170)	1.784	1.519
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	15.066	1.515	1.515	15.066	21.049
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	7.481	985	985	7.481	6.447
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	15.004	(319)	(319)	15.004	13.113
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	27.890	5.784	5.783	27.888	22.105
E.Z.L.I Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	18.717	(179)	(125)	13.102	13.038
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	(825)	(3.251)	(2.645)	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	10.090	3.054	3.054	10.090	4.507
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,08	55.107	103.191	20.770	20.770	103.191	82.005
Genova Incorporadora S/A. (1)	50,00	5.090	14.351	726	363	7.176	7.004
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	42.035	5.052	5.052	42.035	48.812
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	3.429	(79)	(79)	3.429	3.342
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	24.177	(1)	(1)	24.177	23.898
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.799	(20)	(20)	3.799	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	10.268	-	-	3.430	1
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	463	(1)	-	370	370
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	27.441	61.081	13.760	6.880	30.540	23.530
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	32.571	5.689	5.689	32.571	70.081
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	6.895	(18)	(18)	6.895	6.476
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	1.002	(1)	(1)	1.002	3
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	28.401	8.019	8.019	28.401	16.383
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	44.717	8.543	8.543	44.717	42.644
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	8.812	(26)	(26)	8.812	8.683
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	1	650	(2)	(2)	650	1
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	37.985	2.608	2.608	37.985	53.627
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	39.573	40.247	9.946	9.946	40.247	46.801
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	(1)	(1)	1	1
Míziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	9.368	9.368	-	-	4.684	-
Mônaco Incorporação S/A.	40,00	34.767	40.575	3.328	1.331	16.230	14.898
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	25.073	5.854	5.854	25.073	18.289
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	4.997	781	781	4.997	3.572
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	10.069	282	282	10.069	6.079
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	17.554	1.134	1.134	17.554	24.095
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	12.758	1.076	1.076	12.758	11.682
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	11	-	-	11	11
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	39.577	7.439	7.439	39.577	32.138
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	11.260	26.086	1.762	1.586	23.477	20.811
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	22.179	4.076	4.076	22.179	18.103
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	50,00	24.920	36.913	22.920	11.460	18.457	11.663
Serra Azul Incorporadora Ltda.	99,99	21	-	-	-	-	1
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	11.973	409	409	11.973	11.564
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	9.683	9.590	(639)	(320)	4.795	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	22.076	2.396	2.396	22.076	20.981
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,90	106	145	1.573	1.573	145	222
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	17.374	4.197	4.197	17.374	12.427
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	6.426	(1.259)	(1.259)	6.426	6.010
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	9.638	2.761	2.761	9.638	3.977
Treviso Incorporadora Ltda.	99,99	26.518	42.350	5.489	4.940	38.115	33.175

Notas Explicativas

Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	195	(1)	(1)	195	196
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.957	(9)	(9)	4.957	4.956
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	30.608	9.029	9.029	30.608	19.639
Vermont Incorporadora Ltda.	80,00	3.649	4.094	(1)	(1)	4.094	4.095
Venezia Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	49.540	5.020	5.020	49.540	41.996
Wanessa Incorporadora Ltda.	50,00	3.592	5.749	1.069	535	2.874	7.023
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	2	(1)	(1)	2	2
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	8.217	(1.171)	(1.171)	8.217	728
						<u>165.387</u>	<u>965.096</u>
Cominação de negócios (2)						2.742	3.376
Total de investimentos						<u>1.074.212</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 subseqüentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos, como a seguinte composição:

<u>Imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades:</u>	<u>Controladora (BR GAAP)</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	613	678
Genova Incorporadora S/A.	1.460	1.719
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	<u>669</u>	<u>979</u>
	<u>2.742</u>	<u>3.376</u>

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

<u>Provisão para perdas com investimentos:</u>	<u>Controladora (BR GAAP)</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Analys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.597)	(1.582)
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	(825)	(219)
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>-</u>	<u>(45)</u>
	<u>(2.422)</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 junho de 2011 foi de R\$621 (R\$40 em 30 de junho de 2010).

10. IMOBILIZADO

É composto por:

Notas Explicativas

	<u>(BR GAAP)</u>		
	<u>Controladora</u>		
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/06/2011</u>
Custo			
Móveis e utensílios	604	123	727
Máquinas e acessórios	135	1	136
Veículos	61	-	61
Ferramentas	6	-	6
Instalações	68	-	68
Computadores e periféricos	2.020	530	2.550
Benfeitorias	3.438	35	3.473
Equipamentos	<u>714</u>	<u>-</u>	<u>714</u>
	<u>7.046</u>	<u>689</u>	<u>7.735</u>
Depreciação Acumulada			
Móveis e utensílios	(44)	(36)	(80)
Máquinas e acessórios	(53)	(13)	(66)
Veículos	(7)	(6)	(13)
Ferramentas	(1)	(1)	(2)
Instalações	(15)	(3)	(18)
Computadores e periféricos	(500)	(252)	(752)
Benfeitorias	(373)	(327)	(700)
Equipamentos	<u>(153)</u>	<u>(36)</u>	<u>(189)</u>
	<u>(1.146)</u>	<u>(674)</u>	<u>(1.820)</u>
	<u>5.900</u>	<u>15</u>	<u>5.915</u>

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>		
	<u>Consolidado</u>		
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/03/2011</u>
Custo			
Móveis e utensílios	711	123	834
Máquinas e acessórios	148	1	149
Veículos	199	-	199
Ferramentas	21	-	21
Instalações	164	-	164
Computadores e periféricos	2.615	530	3.145
Benfeitorias	3.439	35	3.474
Equipamentos	<u>772</u>	<u>1</u>	<u>773</u>
	<u>8.069</u>	<u>690</u>	<u>8.759</u>
Depreciação Acumulada			
Móveis e utensílios	(107)	(38)	(145)
Máquinas e acessórios	(63)	(13)	(76)
Veículos	(151)	(9)	(160)
Ferramentas	(10)	(2)	(12)
Instalações	(64)	(5)	(69)
Computadores e periféricos	(1.006)	(288)	(1.294)
Benfeitorias	(374)	(327)	(701)
Equipamentos	<u>(189)</u>	<u>(37)</u>	<u>(226)</u>
	<u>(1.964)</u>	<u>(719)</u>	<u>(2.683)</u>
	<u>6.105</u>	<u>(29)</u>	<u>6.076</u>

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

	<u>(BR GAAP)</u>		
	Controladora		
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/06/2011</u>
Licença de uso de software			
Custo	2.585	362	2.947
Amortização	(166)	(111)	(277)
Marcas e Patentes			
Custo	3	3	6
Amortização	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
	<u>2.421</u>	<u>253</u>	<u>2.674</u>

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>		
	Consolidado		
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/06/2011</u>
Licença de uso de software			
Custo	2.787	364	3.135
Amortização	(171)	(120)	(277)
Marcas e Patentes			
Custo	13	4	17
Amortização	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
	<u>2.627</u>	<u>246</u>	<u>2.872</u>

12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

- a) Contas a receber de clientes

Notas Explicativas

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	222.053	295.479
Contas a receber - % não realizado	<u>108.352</u>	<u>150.030</u>
	<u>330.405</u>	<u>445.509</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	513.184	397.124
Contas a receber - % não realizado	<u>645.632</u>	<u>453.622</u>
	<u>1.158.816</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 junho de 2011 no montante de R\$418.666 (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 junho de 2011 R\$335.318 (R\$260.666 em 31 de dezembro de 2010).

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>				
		<u>Consolidado</u>				
<u>Instituição financeira</u>	<u>Objeto</u>	<u>Moeda</u>	<u>Encargos</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2011	-	178
Banco ABN AMRO Real S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 12,5% a.a.	Dezembro de 2011	8.435	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	4.137	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Junho de 2012	17.876	15.892
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,3% a.a.	Março de 2013	1.044	1.989
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR+9,5% a.a.	Março de 2014	2.314	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Mai de 2014	754	-
Unibanco - União Bancos Brasileiros S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	2.333	-

Notas Explicativas

Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2010	9.345	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	1.210	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,3% a.a.	Agosto de 2013	<u>3.031</u>	-
					<u>50.479</u>	<u>57.375</u>
Circulante					<u>26.312</u>	<u>24.688</u>
Não circulante					<u>24.167</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.

14. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

São representadas por:

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Provisão para férias, 13º salário e encargos sociais	1.225	520	3.166	1.871
Encargos sobre a folha de pagamento	678	805	2.102	2.067
Salários e prêmios a pagar (*)	1.062	1.014	2.119	1.860
Pró-labore a pagar	<u>317</u>	<u>402</u>	<u>441</u>	<u>531</u>
	<u>3.282</u>	<u>2.741</u>	<u>7.828</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>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
IRPJ	-	-	1.857	1.969
CSLL	-	-	988	1.051
PIS	-	-	383	417
COFINS	-	-	1.869	2.049
Outras	<u>12</u>	<u>8</u>	<u>271</u>	<u>189</u>
	<u>12</u>	<u>8</u>	<u>5.368</u>	<u>5.675</u>

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2011, o montante de R\$21.960 (R\$22.288 em 31 de dezembro de 2010) nas informações trimestrais consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

17. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
		<u>Consolidado</u>	
		<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	2.745	3.032
Arapanes Incorporadora Ltda.	Tatuapé	-	7
Aurillac Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	-	1.958
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.575	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.069	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	Freguesia do Ó	800	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	6.774	-
Catarina Incorporadora Ltda.	Jundiaí	-	3.799
Center Jabaquara Empreend. Imobiliários Ltda.	Jabaquara	742	831
Crown Incorporadora Ltda.	Guarapiranga	4.351	-
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	190	618
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	Jucumã	349	499
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	8.384	-
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	Santo Amaro	5.565	5.774
Lafaiete Incorporadora Ltda.	Casa Verde	5.010	-
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	Saúde / Vila Mariana	5.834	2.823
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	943	902
Solidaire Empreendimento Imobiliários Ltda.	Campo Belo	-	225
Trento Incorporadora Ltda.	Sacomã	-	2.606
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	438	447
Village Of Kings Incorporadora Ltda.	Piraporinha	-	3.924
Windsor Incorporadora Ltda.	Tremembé	<u>2.885</u>	<u>9.651</u>
		<u>51.654</u>	<u>41.671</u>
Circulante		<u>45.397</u>	<u>31.317</u>
Não circulante		<u>6.257</u>	<u>10.354</u>

Em 30 de junho 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 julho de 2011, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda. cujo empreendimento foi lançado em 2010.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda e Village Of Kings Incorporadora Ltda., que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda. e Windsor Incorporadora Ltda, que possuem atualização monetária com

Notas Explicativas

base na remuneração das cadernetas de poupança e Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda., com base na variação 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>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	5.106	9.309
2013	1.062	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>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo:		
IRPJ antecipado	-	192
CSLL antecipada	-	104
PIS e COFINS antecipados	<u>-</u>	<u>353</u>
	<u>-</u>	<u>649</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>437</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>212</u>
Base para mensuração dos impostos de recolhimento diferidos passivos:		
	779.817	724.529
IRPJ	14.852	14.848
CSLL	7.794	7.773
PIS e COFINS	<u>25.327</u>	<u>25.229</u>
	<u>47.973</u>	<u>47.850</u>
Circulante	<u>14.729</u>	<u>22.870</u>
Não circulante	<u>33.244</u>	<u>24.980</u>

Notas Explicativas

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

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

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Corrente:		
IRPJ	(7.194)	(4.952)
CSLL	<u>(3.764)</u>	<u>(2.392)</u>
	<u>(10.958)</u>	<u>(7.344)</u>
Diferido:		
IRPJ	(282)	(1.969)
CSLL	<u>(102)</u>	<u>(1.181)</u>
	<u>(384)</u>	<u>(3.150)</u>

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

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

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido - regime de caixa	<u>344.902</u>	<u>235.666</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no período (vide nota explicativa nº 2.14) com as alíquotas nominais)	<u>(10.958)</u>	<u>(7.344)</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>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
(Diminuição) / aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	<u>12.833</u>	<u>110.508</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período (vide nota explicativa nº 2.14) com as alíquotas nominais)	<u>(385)</u>	<u>(3.150)</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

Notas Explicativas

OCPC nº 04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

	<u>(BR GAAP)</u> <u>Controladora</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Lucro operacional antes do IRPJ e da CSLL	<u>157.065</u>	<u>102.772</u>
Alíquota - 34%	(53.402)	(34.942)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	56.232	38.146
Efeito de outras exclusões	-	1.747
Efeito sobre adições	<u>293</u>	<u>(640)</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais	<u>3.123</u>	<u>4.311</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>(BR GAAP)</u> <u>Controladora</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u> <u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo – não circulante (a)				
Alexandria Incorporadora Ltda.	-	11	-	-
Alfenas Incorporadora Ltda.	-	15	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	1.784	1.768	-	-
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. 0 Condomínio Ville de France – SCP	-	2	-	-
Arapané Incorporadora Ltda.	150	150	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Blumenau Incorporadora Ltda.	4	-	-	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	12	-	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Genova Incorporadora S.A.	-	402	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	17	219
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-
Iracema Incorporadora Ltda.	15	-	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	200	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7	-	-
Ak 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	947	947
San Diego Incorporadora Ltda.	-	12	-	-
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	22	22	11	-
Santarem Incorporadora Ltda.	-	3	-	-

Notas Explicativas

Savona Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61	4.601	23	-
Tirol Incorporadora Ltda.	2	2	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	-	14	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	75	24	-	-
Trisul S.A.	-	-	98	96
Veneza Incorporadora Ltda.	1	1	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	716	716	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	-	-	1.136	1.136
Outros	<u>126</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>7.858</u>	<u>12.871</u>	<u>2.232</u>	<u>2.398</u>

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Passivo – circulante (a)				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	7	8
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.034	2.034	-	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.690	2.390	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.440	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.100	-	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	7.060	-	-	-
Genova Incorporadora S.A.	-	-	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	4.370	-	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	150	-	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.800	-	-	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.332	-	-
Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.686	2.686	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.146	1.147
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.295	6.295	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	650	600	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Vanguarda Incorporadora Ltda.	800	800	-	-
Vermouth Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.275</u>	<u>1.278</u>
	<u>64.310</u>	<u>22.222</u>	<u>2.428</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.

Notas Explicativas

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$110, reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

20. PROVISÃO PARA RISCOS E PROCESSOS JUDICIAIS

- a) A Companhia e suas controladas possuem determinadas ações judiciais na esfera trabalhista, para as quais seus assessores jurídicos consideram as perdas remotas.
- b) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.
- c) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, no montante de R\$887 em 30 de junho 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 junho de 2011 a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

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

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Capital social

Em 30 de junho 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>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	157.065	102.772	157.065	102.772
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.041</u>	<u>143.283</u>	<u>146.041</u>	<u>143.283</u>
Lucro básico por ação em R\$	<u>1,08</u>	<u>0,72</u>	<u>1,08</u>	<u>0,72</u>

23. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Receita de venda de imóveis	396.701	332.660
Receita de locações e de serviços prestados	<u>2.763</u>	<u>1.584</u>
Total da receita operacional bruta	<u>399.464</u>	<u>334.244</u>
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Cancelamento de vendas	(25.940)	(21.551)
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(11.905)</u>	<u>(11.781)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(37.845)</u>	<u>(33.332)</u>
RECEITA LÍQUIDA	<u>361.619</u>	<u>300.912</u>

24. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 30 de junho de 2011, o montante de R\$25.940 (R\$21.551 em 30 de junho de 2010) representa cancelamentos efetuados no período, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas informações trimestrais.

25. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

Notas Explicativas

	<u>BR GAAP</u>		<u>IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado -</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(184.830)	(165.202)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(2.425)	(4.282)
Manutenção de garantia	-	-	(1.919)	(2.293)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(189.174)</u>	<u>(171.777)</u>
Comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(9.836)	(7.386)
Despesas com "stand"	-	-	(4.756)	(4.800)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14.592)</u>	<u>(12.186)</u>
Gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(8.321)	(6.522)	(11.278)	(8.711)
Despesas com benefícios a empregados	(1.594)	(1.194)	(2.201)	(1.594)
Despesas de depreciações e amortizações	(786)	(291)	(833)	(341)
Despesas com serviços prestados	(5.063)	(4.142)	(6.095)	(5.347)
Despesas com aluguéis e condomínios	(915)	(181)	(912)	(380)
Despesas com conservação de imóveis	(122)	(29)	(161)	(259)
Despesas com taxas e emolumentos	(7)	(32)	(537)	(381)
Demais despesas	(1.293)	(1.158)	(2.052)	(1.930)
	<u>(18.101)</u>	<u>(13.549)</u>	<u>(24.069)</u>	<u>(18.943)</u>

26. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

Durante o período findo em 30 de junho de 2011 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.610 (R\$2.216 em 30 de junho de 2010).

27. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>BR GAAP</u>		<u>IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Receitas:				
Receita financeira	9.915	3.593	13.052	4.685
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	-	-	23.447	10.804
Outras	<u>1</u>	<u>12</u>	<u>3.108</u>	<u>901</u>
	<u>9.916</u>	<u>3.605</u>	<u>39.607</u>	<u>16.390</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(480)	-
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	-	-	(3.164)	(515)
Outras	<u>(28)</u>	<u>(41)</u>	<u>(275)</u>	<u>(835)</u>
	<u>(28)</u>	<u>(41)</u>	<u>(3.919)</u>	<u>(1.350)</u>

Notas Explicativas

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 junho 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 junho 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\$209 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 junho de 2011, foi registrado o montante de R\$179 (R\$123 em 30 de junho de 2010).

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

30.1 Gestão de risco de capital

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

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

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

30.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no final dos exercícios são:

Notas Explicativas

	<u>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(50.479)	(57.375)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>205.957</u>	<u>118.116</u>	<u>306.589</u>	<u>192.506</u>
Caixa líquido	<u>205.957</u>	<u>118.116</u>	<u>256.110</u>	<u>135.131</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.304.563</u>	<u>1.098.520</u>	<u>1.323.661</u>	<u>1.116.642</u>
Caixa líquido	<u>0,16</u>	<u>0,11</u>	<u>0,19</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>(BR GAAP)</u>		<u>(IFRS e BR GAAP)</u>	
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<u>Ativos Financeiros:</u>				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	159.390	94.542	244.408	163.326
Contas a receber de clientes	-	-	735.237	692.603
Partes relacionadas	7.858	12.871	2.232	2.398
Mantidos até vencimento:				
Aplicações financeiras	46.567	23.574	62.181	29.180
<u>Passivos Financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	279	1.095	30.206	11.621
Empréstimos e financiamentos	-	-	50.479	57.375
Contas a pagar	34	32	7.957	6.050
Terrenos a pagar	-	-	51.654	41.671
Partes relacionadas	64.310	22.222	2.428	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

Notas Explicativas

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;
- 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;

Notas Explicativas

- 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 junho de 2011, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475/08 de 17 de dezembro de 2008 não representando necessariamente as expectativas da Companhia, foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando-se 12,75% (CDI) e 1,3% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

<u>Indicadores</u>	<u>(BR GAAP)</u> <u>Controladora</u>			<u>(IFRS e BR GAAP)</u> <u>Consolidado</u>		
	<u>Cenário I</u> <u>provável</u>	<u>Cenário II</u> <u>(+25%)</u>	<u>Cenário III</u> <u>(+50%)</u>	<u>Cenário I</u> <u>provável</u>	<u>Cenário II</u> <u>(+25%)</u>	<u>Cenário III</u> <u>(+50%)</u>
Ativo						
Aplicações Financeiras (Decréscimo do CDI)	25.015	18.762	12.508	31.387	23.541	15.694
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acréscimo da TR)	-	-	-	656	820	984

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

Notas Explicativas

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 junho 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 os períodos findos em 30 de junho de 2011 e 31 de dezembro de 2010 a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

31. SEGUROS

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

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

32. COMPROMISSOS

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

A Companhia em 30 de junho de 2011, através de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$44.020 (R\$30.947 em 31 de dezembro de 2010), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

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

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	<u>(BR GAAP)</u> <u>Controladora</u> <u>30/06/2010</u>	<u>(BR GAAP e IFRS)</u> <u>Consolidado</u> <u>30/06/2010</u>
Certificados de potencial adicional de construção transferidos para controladas e utilizados na operação	<u>18.080</u>	<u>18.080</u>

34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>			
	<u>Consolidado</u>			
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Receita bruta	132.450	41.728	267.014	292.517
Deduções da receita bruta	<u>(8.980)</u>	<u>(2.386)</u>	<u>(28.865)</u>	<u>(30.946)</u>
Receita líquida	123.470	39.342	238.149	261.571
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(57.238)</u>	<u>(19.814)</u>	<u>(131.936)</u>	<u>(151.963)</u>
Lucro bruto	<u>66.232</u>	<u>19.528</u>	<u>106.213</u>	<u>109.608</u>
Despesas comerciais	<u>(3.584)</u>	<u>(61)</u>	<u>(11.008)</u>	<u>(12.125)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	<u>(IFRS e BR GAAP)</u>			
	<u>Consolidado</u>			
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>	
	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativos				
Contas a receber de clientes	190.925	111.231	544.312	581.372
Imóveis a comercializar	62.598	91.988	352.321	308.296
Passivos				
Empréstimos e Financiamentos	-	-	50.479	57.375
Adiantamentos de clientes	6.618	5.298	15.342	16.990

Notas Explicativas

35. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 8 de agosto 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
VGv Lançamento	R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão
Margem Bruta (%)	>40,0%
Margem Líquida (%)	>30,0%

b. período projetado e prazo de validade da projeção

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

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

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 diverjam das projeções efetuadas e divulgadas.

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	1S11	2010	2009	2008
VGv Lançamento	R\$ 669,9 milhões	R\$ 887,1 milhões	R\$ 505,8 milhões	R\$ 436,5 milhões

Indicadores	1S11	2010	2009	2008
Margem Bruta (%)	47,7%	46,8%	40,4%	48,0%
Margem Líquida (%)	43,4%	38,3%	32,2%	30,6%

No primeiro semestre de 2011 (1S11) a EZTEC lançou oito empreendimentos, todos na Região Metropolitana de São Paulo. Os empreendimentos somados alcançam R\$669,9 milhões em VGv próprio, crescimento de 25,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, ou um cumprimento de 60,9% do ponto médio do Guidance.

A margem bruta apresentada no 1S11 totalizou 47,7%, 7,7 p.p. acima do mínimo projetado. Este valor é resultado do [i] rígido controle dos custos e prazos das obras; [ii] menor necessidade de uso do financiamento imobiliário, dado a adoção do regime de Patrimônio de Afetação em todos os empreendimentos; [iii] elevação dos preços dos imóveis na Região Metropolitana de São Paulo, verificada ao longo dos últimos 12 meses, que ampliou as margens dos últimos lançamentos, bem como das unidades em estoque e; [iv] ajuste das receitas de unidades vendidas pelo INCC, que, através de custos controlados, resultam em uma elevação das margens, sendo que o recebimento das parcelas dos clientes ocorre de forma mais lenta que o desembolso da construção.

Já a margem líquida atingiu 43,4%, 13,4 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.**

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 30.junho.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		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
Total	146.724.120	100,00	-	-	146.724.120	100,00

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

EZ Participações LTDA.						
Posição em 30.junho.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
Total	35.900.176	100,00	-	-	35.900.176	100,00

SMM Participações LTDA.						
Posição em 30.junho.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
Total	2.554.780	100,00	-	-	2.554.780	100,00

GAR Participações LTDA.						
Posição em 30.junho.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
Total	14.933.744	100,00	-	-	14.933.744	100,00

HPC Participações LTDA.						
Posição em 30.junho.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
Total	10.720.659	100,00	-	-	10.720.659	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 30.junho.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	100.793.499	68,70	-	-	100.793.499	68,70
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	45.930.199	31,30	-	-	45.930.199	31,30
Total	146.724.120	100,00	-	-	146.724.120	100,00

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 30.junho.2010 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	104.059.099	70,92	-	-	104.059.099	70,92
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	10.418	0,01	-	-	10.418	0,01
Ações em Tesouraria	3.441.588	2,35	-	-	3.441.588	2,35
Ações em Circulação	39.213.011	26,73	-	-	39.213.011	26,73
Total	146.724.120	100,00	-	-	146.724.120	100,00

*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

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 referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2011, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de agosto 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 / 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 segundo trimestre de 2011.

São Paulo, 08 de Agosto 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. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias