

Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

*Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2008 e de 2007 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
São José do Rio Preto - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual (controladora) e consolidado, da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. e controladas (“Sociedades”), levantados em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual (controladora) e consolidada, da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.1, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade - NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

Campinas, 6 de fevereiro de 2009

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

Alex Andrade Vaz da Silva
Contador
CRC nº. 1 BA 016479/O-1 “S” SP

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007			2008	2007		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	33.302	293.653	56.138	304.651	Fornecedores		3.162	2.026	20.900	7.999
Créditos perante clientes	4	7.690	11.344	342.994	93.053	Financiamentos para construção	8	-	230	92.656	20.612
Imóveis a comercializar	5	55.352	115.948	263.012	196.669	Obrigações sociais e tributárias		3.640	5.220	9.066	7.145
Créditos com terceiros	9	305.459	86.865	95.349	38.925	Recursos de parceiros	9	3.330	9.515	38.053	23.248
Despesas a repassar a SPEs		2.560	9.618	3.317	10.196	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	12.975	27.228	55.402	65.304
Despesas comerciais a apropriar		-	18	9.223	3.817	Impostos diferidos	14	813	1.502	27.077	8.410
Despesas antecipadas		70	214	181	356	Provisão para garantia	11	499	577	3.067	1.264
Clientes coobrigação		1.570	-	4.323	-	Clientes coobrigação		1.570	-	4.323	-
Outros créditos		9.371	3.889	11.007	5.136	Partes relacionadas	13	6.091	2.458	10.528	8.085
Total do ativo circulante		<u>415.374</u>	<u>521.549</u>	<u>785.544</u>	<u>652.803</u>	Provisão para perdas em controladas	6	13.947	6.592	-	-
						Provisão para distribuição de participação nos resultados		1.942	854	1.942	854
NÃO CIRCULANTE						Lucros a distribuir		19.878	1.435	19.878	1.435
Realizável a longo prazo:						Outras contas a pagar		1.036	487	9.664	3.913
Créditos perante clientes	4	10.479	14.258	88.375	55.067	Total do passivo circulante		<u>68.883</u>	<u>58.124</u>	<u>292.556</u>	<u>148.269</u>
Imóveis a comercializar	5	34.799	2.242	94.823	12.870						
Depósitos judiciais		462	280	502	297	NÃO CIRCULANTE					
Partes relacionadas	13	38.150	18.409	36.542	16.016	Exigível a longo prazo:					
Investimentos-						Impostos diferidos	14	1.108	1.891	7.744	4.722
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	6	173.802	55.253	13.755	11.032	Financiamentos para construção	8	-	1.102	96.727	39.303
Imobilizado	7	2.484	3.120	14.446	6.844	Provisão para contingências	15	37	37	136	136
Intangível	7	5.441	1.856	5.797	1.888	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	10.246	20.586	41.827	29.146
Total do ativo não circulante		<u>265.617</u>	<u>95.418</u>	<u>254.240</u>	<u>104.014</u>	Total do passivo não circulante		<u>11.391</u>	<u>23.616</u>	<u>146.434</u>	<u>73.307</u>
						PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS MINORITÁRIOS		-	-	77	14
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	16.a)	512.438	512.438	512.438	512.438
						Reserva de capital	16.b)	5.955	3.614	5.955	3.614
						Reserva legal	16.c)	6.273	2.132	6.273	2.132
						Retenção de lucros		76.051	17.043	76.051	17.043
								<u>600.717</u>	<u>535.227</u>	<u>600.717</u>	<u>535.227</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>680.991</u>	<u>616.967</u>	<u>1.039.784</u>	<u>756.817</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>680.991</u>	<u>616.967</u>	<u>1.039.784</u>	<u>756.817</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	Controladora		Consolidado	
		<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
RECEITA OPERACIONAL					
Receita dos empreendimentos		3.408	22.155	418.921	129.707
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA					
Descontos incondicionais		-	-	(69)	-
Impostos incidentes sobre vendas		(174)	(1.663)	(15.070)	(4.721)
		(174)	(1.663)	(15.139)	(4.721)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		3.234	20.492	403.782	124.986
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS		(1.994)	(18.865)	(259.278)	(82.619)
LUCRO BRUTO		1.240	1.627	144.504	42.367
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais e com vendas		(935)	(674)	(40.003)	(11.401)
Gerais e administrativas		(21.587)	(16.792)	(33.432)	(20.707)
Honorários da Administração		(765)	(727)	(765)	(728)
Gastos com reestruturação societária		-	(20.768)	-	(20.768)
Participação de funcionários		(4.457)	(1.646)	(4.457)	(1.646)
Outras receitas operacionais, líquidas	17	1.192	2.386	7.441	7.962
Resultado de equivalência patrimonial	6	95.576	29.349	2.751	1.267
Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	6	(9.128)	(2.444)	-	-
		59.896	(11.316)	(68.465)	(46.021)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		61.136	(9.689)	76.039	(3.654)
RESULTADO FINANCEIRO					
Variações monetárias, líquidas		1.114	1.034	1.534	1.038
Receitas financeiras		22.451	41.416	28.248	44.316
Despesas financeiras		(843)	(9.874)	(7.588)	(14.140)
		22.722	32.576	22.194	31.214
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		83.858	22.887	98.233	27.560
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	14	(1.852)	(795)	(5.346)	(2.888)
Diferidos	14	812	795	(10.002)	(1.771)
		(1.040)	-	(15.348)	(4.659)
LUCRO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS MINORITÁRIOS		82.818	22.887	82.885	22.901
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS MINORITÁRIOS		-	-	(67)	(14)
REVERSÃO DOS JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO		-	8.500	-	8.500
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		82.818	31.387	82.818	31.387
LUCRO POR AÇÃO NO FIM DO EXERCÍCIO		1,70495	0,64616		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
				Reserva legal	Retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006		63.938	-	118	186	-	64.242
Ajustes de exercícios anteriores		-	-	-	-	(2.762)	(2.762)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 - AJUSTADOS		63.938	-	118	186	(2.762)	61.480
Dividendos adicionais pagos		-	-	-	(186)	-	(186)
Aumento de capital	16.a)	448.500	-	-	-	-	448.500
Lucro líquido do exercício:							
Originalmente apurado		-	-	-	-	40.287	40.287
Ajustes realizados no ano 2007		-	-	-	-	(8.900)	(8.900)
Lucro líquido do exercício ajustado		-	-	-	-	31.387	31.387
Constituição de reserva de capital (plano de opções de ações)	16.b)	-	3.614	-	-	-	3.614
Proposta para destinação do lucro líquido:							
Reserva legal		-	-	2.014	-	(2.014)	-
Juros sobre o capital próprio pagos		-	-	-	-	(8.500)	(8.500)
Dividendos propostos		-	-	-	-	(1.068)	(1.068)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	17.043	(17.043)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 - AJUSTADOS		512.438	3.614	2.132	17.043	-	535.227
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	82.818	82.818
Complemento da provisão para plano de opções de ações	16.b)	-	2.341	-	-	-	2.341
Proposta para destinação do lucro líquido:							
Reserva legal	16.c)	-	-	4.141	-	(4.141)	-
Dividendos propostos	16.d)	-	-	-	-	(19.669)	(19.669)
Reserva de retenção de lucros	16.d)	-	-	-	59.008	(59.008)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008		512.438	5.955	6.273	76.051	-	600.717

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	82.818	31.387	82.818	31.387
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Plano de opções de ações	2.341	3.614	2.341	3.614
Impostos diferidos	(1.472)	(1.450)	21.689	4.077
Depreciações	737	351	1.186	412
Participação de acionistas minoritários	-	-	63	14
Equivalência patrimonial	(95.576)	(29.349)	(2.751)	(1.004)
Baixas do imobilizado	3.571	18	3.206	48
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	54	1.226	12.809	8.127
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Créditos perante clientes	7.433	6.624	(283.249)	(62.147)
Imóveis a comercializar	28.039	(110.942)	(148.296)	(173.867)
Créditos com terceiros	(218.594)	(80.618)	(56.424)	(22.749)
Despesas a repassar a SPEs	7.057	(8.562)	6.879	(8.855)
Despesas comerciais a apropriar	18	217	(5.406)	1.224
Despesas antecipadas	144	364	175	332
Outros créditos	(5.482)	(3.570)	(5.871)	(3.802)
Partes relacionadas	(16.108)	9.090	(18.083)	(5.963)
Depósitos judiciais	(182)	(280)	(205)	(297)
Clientes coobrigação	(1.570)	-	(4.323)	-
Fornecedores	1.136	1.370	12.901	5.188
Obrigações tributárias e sociais	(1.580)	3.739	1.921	4.859
Contas a pagar por aquisição de imóvel	(24.593)	40.959	2.779	77.686
Adiantamento de clientes	30	(125)	3.871	(1.074)
Recursos de parceiros	(6.185)	7.223	14.805	15.929
Provisão para garantia	(78)	(101)	1.803	(86)
Provisão para perdas em controladas	9.128	(5.056)	-	-
Provisão para participação no resultado (funcionários, diretores estatutários e diretores não estatutários)	1.088	123	1.088	123
Lucros a distribuir	18.443	918	18.443	918
Outras contas a pagar	519	(1.516)	1.880	664
Clientes coobrigação	1.570	-	4.323	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(207.294)	(134.346)	(329.628)	(125.242)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de imobilizado	(7.256)	(3.321)	(15.903)	(6.909)
Acréscimo de investimentos	(24.747)	(10.263)	28	(12.790)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(32.003)	(13.584)	(15.875)	(19.699)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Empréstimos e financiamentos:				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(2.488)	(30.397)	(122.076)	(86.515)
Captação de empréstimos e financiamentos	1.103	14.026	238.735	79.276
Aumento de capital social	-	448.500	-	448.500
Lucros distribuídos	-	(186)	-	(186)
Lucros recebidos de controladas	-	5.293	-	-
Dividendos propostos	(19.669)	(1.068)	(19.669)	(1.068)
Reversão dos juros sobre o capital próprio	-	(8.500)	-	(8.500)
Caixa líquido oriundo das (aplicado nas) atividades de financiamento	(21.054)	427.668	96.990	431.507
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(260.351)	279.738	(248.513)	286.566
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	293.653	13.915	304.651	18.085
No fim do exercício	<u>33.302</u>	<u>293.653</u>	<u>56.138</u>	<u>304.651</u>
	<u>(260.351)</u>	<u>279.738</u>	<u>(248.513)</u>	<u>286.566</u>
DIVULGAÇÃO SUPLEMENTAR DE INFORMAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA				
Caixa pago durante o exercício referente a:				
Juros de empréstimos e financiamentos	57	1.141	11.189	6.856
Imposto de renda e contribuição social	(1.910)	131	5.916	1.889

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
RECEITAS	3.408	22.155	418.921	129.707
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	3.408	22.155	418.921	129.707
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(11.558)	(44.393)	(315.202)	(121.348)
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(1.994)	(18.865)	(259.278)	(82.619)
Materiais-energia, serviços terceiros e outros	(9.564)	(25.528)	(55.924)	(38.729)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(8.150)	(22.238)	103.719	8.359
RETENÇÕES	(737)	(351)	(1.186)	(411)
Depreciação, amortização e exaustão	(737)	(351)	(1.186)	(411)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO	(8.887)	(22.589)	102.533	7.948
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	110.362	70.367	32.386	48.943
Resultado de equivalência patrimonial	86.448	26.905	2.751	1.267
Receitas financeiras	22.722	41.076	22.194	39.714
Outros	1.192	2.386	7.441	7.962
Outras receitas operacionais	1.192	2.386	7.441	7.962
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	101.475	47.778	134.919	56.891
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	101.475	47.778	134.919	56.891
Pessoal	15.152	10.464	18.281	10.972
Remuneração direta	13.805	9.742	16.053	10.183
Benefícios	876	410	1.568	441
FGTS	471	312	660	348
Impostos, taxas e contribuições	3.505	5.927	33.753	14.519
Federais	3.328	5.814	33.210	14.255
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	177	113	543	264
Remuneração de capitais próprios	82.818	31.387	82.885	31.400
Juros sobre o capital próprio	-	8.500	-	8.500
Dividendos	19.669	1.068	19.669	1.068
Lucros retidos (prejuízo) do exercício	63.149	21.819	63.149	21.819
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	67	13

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Rodobens Negócios Imobiliários S.A. (“Sociedade”) tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros. Os produtos são direcionados para dois segmentos de preço principais, destinados a públicos-alvo distintos, sendo empreendimentos de até R\$150 com área entre 45 m² e 90 m² por unidade para famílias com renda mensal entre R\$2 e R\$4 e acima de R\$150 com área entre 75 m² e 230 m² por unidade para famílias com renda mensal acima de R\$4.

O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária é frequentemente realizado em parceria, através de sociedades constituídas com propósito específico (“SPE”), mediante participações diretas nos empreendimentos ou por meio de consórcios, com o objetivo de maximizar o aproveitamento das diferentes oportunidades de mercado.

No primeiro trimestre de 2007, a Sociedade concluiu a oferta pública inicial de ações no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA, que resultou em um aumento de capital de R\$448.500, com a emissão primária de 23.000.000 de ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. Gastos com advogados, auditores e estrutura interna incorridos nesse processo não são recorrentes e foram registrados na demonstração do resultado na rubrica “Gastos com reestruturação societária”, no grupo “Receitas (despesas) operacionais”.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76 e Lei nº 11.638/07), nas normas e nas instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, nos pronunciamentos técnicos emitidos pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e nas resoluções do Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matéria contábil, que entrou em vigor a partir do exercício que se inicia em 1º de janeiro de 2008. Essa Lei teve, principalmente, o objetivo de atualizar a lei societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de

contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC em consonância com os padrões internacionais de contabilidade.

As principais modificações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos novos pronunciamentos técnicos, emitidos pelo CPC, que tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008 podem ser sumariadas como segue:

- a) Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa, que está sendo apresentada também de forma comparativa.
- b) Reconhecimento do ajuste a valor presente dos créditos perante clientes somente não performados (antes da entrega das chaves) e contas a pagar por aquisição de imóveis. A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média praticada pela Sociedade para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos de risco e prazo semelhantes.
- c) Criação de novo subgrupo de contas, “Intangível”. Nessa conta estão registrados os direitos de uso de softwares. Reclassificação, em 31 de dezembro de 2007, do respectivo saldo R\$1.856 e R\$1.888, controladora e consolidado, respectivamente, anteriormente classificado como “Imobilizado”.
- d) Registro e divulgação do plano de opções de ações (“stock option”), cujas informações estão divulgadas na nota explicativa nº 16.e).
- e) Os gastos incorridos diretamente relacionados com a construção do “stand” de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição de mobílias e da decoração desses bens, que anteriormente eram ativados na rubrica “Despesas comerciais a apropriar” e apropriados ao resultado nos mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, passaram a ser registrados na rubrica “Imobilizado” e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil.
- f) As despesas com propaganda e publicidade, que anteriormente eram ativadas na rubrica “Despesas comerciais a apropriar” e apropriadas ao resultado nos mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, passaram a ser reconhecidas no resultado na rubrica “Despesas comerciais e com vendas” quando efetivamente incorridas.
- g) As comissões a apropriar sobre vendas canceladas (distratos), que anteriormente eram ativadas na rubrica “Despesas comerciais a apropriar” e reconhecidas no resultado nos mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, passaram a ser reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.
- h) Inclusão da apresentação da demonstração do valor adicionado, que está sendo apresentada também de forma comparativa.

- i) Reclassificação, em 31 de dezembro de 2007, dos saldos anteriormente classificados como “Resultado não operacional” (saldos devedores de R\$138 e R\$132, controladora e consolidado, respectivamente) para a rubrica “Outras receitas operacionais, líquidas”.
- j) Obrigatoriedade de a Sociedade e suas controladas analisarem, periodicamente, a capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo imobilizado e intangível, com o objetivo de assegurar que: (i) a perda por não-recuperação desses ativos, como resultado de decisões para descontinuar as atividades relativas a referidos ativos, será registrada quando houver evidência de que os resultados das operações não serão suficientes para assegurar a realização de referidos ativos; e (ii) o critério utilizado para determinar a estimativa de vida útil remanescente de tais ativos com o objetivo de registrar depreciação, amortização e exaustão é revisado e ajustado. As análises efetuadas em 2008 não indicaram necessidade de constituição de provisão para perdas.
- k) A provisão para garantia que anteriormente era calculada sobre o custo incorrido das obras (vendidas ou não) passou a ser calculada sobre o custo incorrido apenas de unidades vendidas.
- l) O custo financeiro que anteriormente era calculado sobre o custo incorrido das obras (vendidas ou não) passou a ser calculado sobre o custo incorrido apenas de unidades vendidas.

Em decorrência das mudanças de práticas contábeis, como consequência da adoção das novas deliberações da CVM já aprovadas e divulgadas, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram retificadas e estão demonstradas a seguir, objetivando refletir esses efeitos. Os principais impactos decorrentes desses eventos são os seguintes:

<u>BALANÇO PATRIMONIAL</u>	<u>Controladora</u>			
	2007 Divulgado	Ajuste decorrente de mudanças de práticas contábeis	Nota	2007 Ajustado
<u>ATIVO</u>				
CIRCULANTE	521.538	11		521.549
Caixa e equivalentes de caixa	293.653	-		293.653
Créditos perante clientes	11.353	(9)	(b)	11.344
Imóveis a comercializar	115.915	33	(l)	115.948
Créditos com terceiros	86.865	-		86.865
Despesas a repassar a SPEs	9.618	-		9.618
Despesas comerciais a apropriar	31	(13)	(e), (f) e (g)	18
Despesas antecipadas	214	-		214
Outros créditos	3.889	-		3.889
NÃO CIRCULANTE	101.901	(6.483)		95.418
Realizável a longo prazo:				
Créditos perante clientes	14.258	-		14.258
Imóveis a comercializar	2.242	-		2.242
Depósitos judiciais	280	-		280
Partes relacionadas	18.409	-		18.409
Investimentos-				
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	61.740	(6.487)		55.253
Imobilizado	3.116	4	(e)	3.120
Intangível	1.856	-		1.856
TOTAL DO ATIVO	623.439	(6.472)		616.967
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>				
CIRCULANTE	56.548	1.576		58.124
Fornecedores	2.026	-		2.026
Empréstimos e financiamentos	230	-		230
Obrigações sociais	1.652	-		1.652
Obrigações tributárias	3.568	-		3.568
Recursos de parceiros	9.515	-		9.515
Contas a pagar por aquisição de imóveis	27.228	-		27.228
Impostos diferidos	1.502	-		1.502
Provisão para garantia	577	-		577
Partes relacionadas	2.458	-		2.458
Provisão para perdas em controladas	5.016	1.576		6.592
Provisão para distribuição de participação nos resultados	854	-		854
Lucros a distribuir	1.435	-		1.435
Outras contas a pagar	487	-		487
NÃO CIRCULANTE	23.616	-		23.616
Exigível a longo prazo:				
Impostos diferidos	1.891	-		1.891
Empréstimos e financiamentos	1.102	-		1.102
Provisão para contingências	37	-		37
Contas a pagar por aquisição de imóveis	20.586	-		20.586
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	543.275	(8.048)		535.227
Capital social	512.438	-		512.438
Reserva de capital	-	3.614	(d)	3.614
Reserva legal	2.132	-		2.132
Retenção de lucros	28.705	(11.662)		17.043
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	623.439	(6.472)		616.967

<u>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</u>	<u>Controladora</u>			2007 <u>Ajustado</u>
	2007 <u>Divulgado</u>	Ajuste decorrente de mudanças de práticas contábeis	Nota	
RECEITA OPERACIONAL	<u>22.164</u>	(9)	(b)	<u>22.155</u>
Receita dos empreendimentos	22.164	(9)		22.155
DEDUÇÕES DA RECEITA	<u>(1.663)</u>	-		<u>(1.663)</u>
Impostos incidentes sobre vendas	(1.663)	-		(1.663)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	<u>20.501</u>	(9)		<u>20.492</u>
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS	(18.898)	33	(l)	(18.865)
LUCRO BRUTO	<u>1.603</u>	24		<u>1.627</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	<u>(2.392)</u>	<u>(8.924)</u>		<u>(11.316)</u>
Comerciais e com vendas	(740)	66	(f) e (g)	(674)
Gerais e administrativas	(13.178)	(3.614)	(d)	(16.792)
Honorários da Administração	(727)	-		(727)
Gastos com reestruturação societária	(20.768)	-		(20.768)
Participação de funcionários	(1.646)	-		(1.646)
Outras receitas operacionais, líquidas	2.386	-		2.386
Resultado de equivalência patrimonial	33.735	(4.386)		29.349
Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	(1.454)	(990)		(2.444)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	<u>(789)</u>	<u>(8.900)</u>		<u>(9.689)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	<u>32.576</u>	-		<u>32.576</u>
Variações monetárias, líquidas	1.034	-		1.034
Receitas financeiras	41.416	-		41.416
Despesas financeiras	(9.874)	-		(9.874)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>31.787</u>	<u>(8.900)</u>		<u>22.887</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	-	-		-
Correntes	(795)	-		(795)
Diferidos	795	-		795
LUCRO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS MINORITÁRIOS	31.787	(8.900)		22.887
REVERSÃO DOS JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	8.500	-		8.500
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>40.287</u>	<u>(8.900)</u>		<u>31.387</u>

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Controladora			2007 Ajustado
	2007 Divulgado	Ajuste decorrente de mudanças de práticas contábeis	Nota	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	40.287	(8.900)		31.387
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Plano de opções de ações	-	3.614	(d)	3.614
Impostos diferidos	(1.450)	-		(1.450)
Depreciações	351	-		351
Participação de acionistas minoritários	-	-		-
Equivalência patrimonial	(33.735)	4.386		(29.349)
Baixas do imobilizado	18	-		18
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	1.226	-		1.226
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Créditos perante clientes	6.615	9	(b)	6.624
Imóveis a comercializar	(110.909)	(33)	(l)	(110.942)
Créditos com terceiros	(80.618)	-		(80.618)
Despesas a repassar a SPEs	(8.562)	-		(8.562)
Despesas comerciais a apropriar	204	13	(e), (f) e (g)	217
Despesas antecipadas	364	-		364
Outros créditos	(3.570)	-		(3.570)
Partes relacionadas	9.090	-		9.090
Depósitos judiciais	(280)	-		(280)
Fornecedores	1.370	-		1.370
Obrigações tributárias e sociais	3.739	-		3.739
Contas a pagar por aquisição de imóvel	40.959	-		40.959
Adiantamento de clientes	(73)	(52)	(k)	(125)
Recursos de parceiros	7.223	-		7.223
Provisão para garantia	(101)	-		(101)
Provisão para perdas em controladas	(6.046)	990		(5.056)
Provisão para participação no resultado (funcionários, diretores estatutários e diretores não estatutários)	123	-		123
Lucros a distribuir	918	-		918
Outras contas a pagar	(1.568)	52	(k)	(1.516)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(134.425)	79		(134.346)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de imobilizado	(3.317)	(4)	(e)	(3.321)
Aumento de investimentos	(10.188)	(75)		(10.263)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(13.505)	(79)		(13.584)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Empréstimos e financiamentos:				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(30.397)	-		(30.397)
Captação de empréstimos e financiamentos	14.026	-		14.026
Aumento de capital social	448.500	-		448.500
Lucros distribuídos	(186)	-		(186)
Lucros recebidos de controladas	5.293	-		5.293
Dividendos propostos	(1.068)	-		(1.068)
Reversão dos juros sobre o capital próprio	(8.500)	-		(8.500)
Caixa líquido oriundo das atividades de financiamento	427.668	-		427.668
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	279.738	-		279.738
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	13.915	-		13.915
No fim do exercício	293.653	-		293.653
DIVULGAÇÃO SUPLEMENTAR DE INFORMAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA				
Caixa pago durante o exercício referente a:				
Juros de empréstimos e financiamentos	1.141	-		1.141
Imposto de renda e contribuição social	131	-		131

<u>BALANÇO PATRIMONIAL</u>	<u>Consolidado</u>			
	2007 Divulgado	Ajuste decorrente de mudanças de práticas contábeis	Nota	2007 Ajustado
<u>ATIVO</u>				
CIRCULANTE	665.077	(12.274)		652.803
Caixa e equivalentes de caixa	304.651	-		304.651
Créditos perante clientes	96.317	(3.264)	(b)	93.053
Imóveis a comercializar	196.599	70	(l)	196.669
Créditos com terceiros	38.925	-		38.925
Despesas a repassar a SPEs	10.196	-		10.196
Despesas comerciais a apropriar	12.897	(9.080)	(e), (f) e (g)	3.817
Despesas antecipadas	356	-		356
Outros créditos	5.136	-		5.136
NÃO CIRCULANTE	101.143	2.871		104.014
Realizável a longo prazo:				
Créditos perante clientes	55.067	-		55.067
Imóveis a comercializar	12.870	-		12.870
Depósitos judiciais	297	-		297
Partes relacionadas	16.016	-		16.016
Investimentos-				
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	11.032	-		11.032
Imobilizado	3.973	2.871	(e)	6.844
Intangível	1.888	-		1.888
TOTAL DO ATIVO	766.220	(9.403)		756.817
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>				
CIRCULANTE	149.624	(1.355)		148.269
Fornecedores	7.999	-		7.999
Empréstimos e financiamentos	20.612	-		20.612
Obrigações sociais	2.449	-		2.449
Obrigações tributárias	4.696	-		4.696
Recursos de parceiros	23.248	-		23.248
Contas a pagar por aquisição de imóveis	66.171	(867)	(b)	65.304
Impostos diferidos	8.410	-		8.410
Provisão para garantia	1.749	(485)	(k)	1.264
Partes relacionadas	8.085	-		8.085
Provisão para distribuição de participação nos resultados	854	-		854
Lucros a distribuir	1.435	-		1.435
Outras contas a pagar	3.916	(3)	(k)	3.913
NÃO CIRCULANTE	73.307	-		73.307
Exigível a longo prazo:				
Impostos diferidos	4.722	-		4.722
Empréstimos e financiamentos	39.303	-		39.303
Provisão para contingências	136	-		136
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.146	-		29.146
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS MINORITÁRIOS	14	-		14
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	543.275	(8.048)		535.227
Capital social	512.438	-		512.438
Reserva de capital	-	3.614	(d)	3.614
Reserva legal	2.132	-		2.132
Retenção de lucros	28.705	(11.662)		17.043
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	766.220	(9.403)		756.817

<u>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</u>	<u>Consolidado</u>			<u>2007</u> <u>Ajustado</u>
	<u>2007</u> <u>Divulgado</u>	<u>Ajuste decorrente</u> <u>de mudanças</u> <u>de práticas contábeis</u>	<u>Nota</u>	
RECEITA OPERACIONAL	<u>132.968</u>	<u>(3.261)</u>	(b)	<u>129.707</u>
Receita dos empreendimentos	132.968	(3.261)		129.707
DEDUÇÕES DA RECEITA	<u>(4.721)</u>	<u>-</u>		<u>(4.721)</u>
Impostos incidentes sobre vendas	(4.721)	-		(4.721)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	<u>128.247</u>	<u>(3.261)</u>		<u>124.986</u>
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS	<u>(84.041)</u>	<u>1.422</u>	(b) e (l)	<u>(82.619)</u>
LUCRO BRUTO	<u>44.206</u>	<u>(1.839)</u>		<u>42.367</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	<u>(38.960)</u>	<u>(7.061)</u>		<u>(46.021)</u>
Comerciais e com vendas	(7.954)	(3.447)	(f) e (g)	(11.401)
Gerais e administrativas	(17.093)	(3.614)	(d)	(20.707)
Honorários da Administração	(728)	-		(728)
Gastos com reestruturação societária	(20.768)	-		(20.768)
Participação de funcionários	(1.646)	-		(1.646)
Outras receitas operacionais, líquidas	7.962	-		7.962
Resultado de equivalência patrimonial	1.267	-		1.267
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	<u>5.246</u>	<u>(8.900)</u>		<u>(3.654)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	<u>31.214</u>	<u>-</u>		<u>31.214</u>
Variações monetárias, líquidas	1.038	-		1.038
Receitas financeiras	44.316	-		44.316
Despesas financeiras	(14.140)	-		(14.140)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>36.460</u>	<u>(8.900)</u>		<u>27.560</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>(4.659)</u>	<u>-</u>		<u>(4.659)</u>
Correntes	(2.888)	-		(2.888)
Diferidos	(1.771)	-		(1.771)
LUCRO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS MINORITÁRIOS	<u>31.801</u>	<u>(8.900)</u>		<u>22.901</u>
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS MINORITÁRIOS	<u>(14)</u>	<u>-</u>		<u>(14)</u>
REVERSÃO DOS JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	<u>8.500</u>	<u>-</u>		<u>8.500</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>40.287</u>	<u>(8.900)</u>		<u>31.387</u>

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Consolidado			2007 Ajustado
	2007 Divulgado	Ajuste decorrente de mudanças de práticas contábeis	Nota	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	40.287	(8.900)		31.387
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Plano de opções de ações	-	3.614	(d)	3.614
Impostos diferidos	4.077	-		4.077
Depreciações	412	-		412
Participação de acionistas minoritários	14	-		14
Equivalência patrimonial	(1.004)	-		(1.004)
Baixas do imobilizado	48	-		48
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	8.127	-		8.127
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Créditos perante clientes	(65.411)	3.264	(b)	(62.147)
Imóveis a comercializar	(173.797)	(70)	(l)	(173.867)
Créditos com terceiros	(22.749)	-		(22.749)
Despesas a repassar a SPEs	(8.855)	-		(8.855)
Despesas comerciais a apropriar	(7.856)	9.080	(e), (f) e (g)	1.224
Despesas antecipadas	332	-		332
Outros créditos	(3.802)	-		(3.802)
Partes relacionadas	(5.963)	-		(5.963)
Depósitos judiciais	(297)	-		(297)
Fornecedores	5.188	-		5.188
Obrigações tributárias e sociais	4.859	-		4.859
Contas a pagar por aquisição de imóvel	78.553	(867)	(b)	77.686
Adiantamento de clientes	750	(1.824)	(k)	(1.074)
Recursos de parceiros	15.929	-		15.929
Provisão para garantia	399	(485)	(k)	(86)
Provisão para participação no resultado (funcionários, diretores estatutários e diretores não estatutários)	123	-		123
Lucros a distribuir	918	-		918
Outras contas a pagar	(1.157)	1.821	(k)	664
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(130.875)	5.633		(125.242)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de imobilizado	(4.038)	(2.871)	(e)	(6.909)
Redução (aumento) de investimentos	(10.028)	(2.762)		(12.790)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(14.066)	(5.633)		(19.699)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Empréstimos e financiamentos:				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(86.515)	-		(86.515)
Captação de empréstimos e financiamentos	79.276	-		79.276
Aumento de capital social	448.500	-		448.500
Lucros distribuídos	(186)	-		(186)
Dividendos propostos	(1.068)	-		(1.068)
Reversão dos juros sobre o capital próprio	(8.500)	-		(8.500)
Caixa líquido oriundo das atividades de financiamento	431.507	-		431.507
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	286.566	-		286.566
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	18.085	-		18.085
No fim do exercício	304.651	-		304.651
DIVULGAÇÃO SUPLEMENTAR DE INFORMAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA				
Caixa pago durante o exercício referente a:				
Juros de empréstimos e financiamentos	6.856	-		6.856
Imposto de renda e contribuição social	1.889	-		1.889

2.2. Sumário das principais práticas contábeis

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

Essa rubrica é composta pelos montantes de caixa e de fundos mantidos em contas bancárias e em aplicações financeiras de liquidez imediata (prazo original inferior a 90 dias). As aplicações financeiras representam títulos e valores mobiliários registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, ajustados ao valor de mercado, quando aplicável.

b) Créditos perante clientes

Os créditos perante clientes (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais já concluídas e entregues, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção), e conseqüentemente não entregues, são aplicados os procedimentos descritos no item h) a seguir.

c) Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício nas rubricas “Receitas financeiras” e “Despesas financeiras”.

d) Ativos e passivos sujeitos à indexação

Os ativos e passivos são atualizados, quando sujeitos à indexação, conforme as respectivas cláusulas contratuais. Os efeitos são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

e) Imóveis a comercializar

São representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

f) Despesas a repassar a SPEs (controladas e controladas em conjunto)

Representadas por gastos pré-operacionais com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo lançados como despesas nas respectivas SPEs ou apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item h) a seguir.

g) Despesas comerciais a apropriar

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriadas ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descritos no item h) a seguir.

h) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis (“percentual de conclusão”)

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na Resolução CFC nº 963/03, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Outras contas a pagar”. Os saldos das vendas de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pela referida Resolução, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 12.

i) Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, com base em balanço patrimonial levantado pelas respectivas investidas nas mesmas datas-base dos balanços patrimoniais da Sociedade. É constituída provisão para perda para aquelas controladas que apresentam saldo de passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo), a qual é classificada no passivo circulante. São registrados também nesse grupo, quando aplicável, os encargos financeiros incorridos dos financiamentos obtidos de terceiros pela controladora, diretamente associados aos financiamentos da construção e para aquisição de terrenos por suas controladas, os quais não foram ainda apropriados ao resultado do exercício de acordo com os mesmos procedimentos descritos no item h) anterior. Possíveis diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, caso existam, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de equivalência patrimonial e consolidação.

j) Imobilizado

Está registrado ao custo de aquisição, líquido das respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens, considerando as seguintes taxas de depreciação anuais: (i) máquinas e equipamentos - 10%; (ii) móveis e utensílios - 10%; (iii) instalações - 10%; (iv) prédios - 4%; (v) sistemas de informática - 20%; e (vi) direitos de uso de software - 20%. Gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas de informação são capitalizados. Gastos relacionados com construção de “stand” de vendas são amortizados pelo período de vida útil estimado do referido ativo.

k) Intangível

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear em cinco anos, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

l) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação vigente, sendo as alíquotas regulares de 15% (acrescida de adicional de 10%, quando aplicável) e de 9%, respectivamente. Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$48.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do exercício ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

O imposto de renda e a contribuição social, diferidos passivos, são registrados no curto ou longo prazo conforme projeção de realização dos recebimentos (caixa). Esses saldos diferidos são decorrentes da diferença entre o reconhecimento da receita pelo método de percentual de conclusão descrito no item h) anterior e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento. O saldo a realizar no exercício seguinte é reconhecido no passivo circulante.

m) Demais ativos circulante e não circulante (realizável a longo prazo)

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridos.

n) Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários que estão registrados na rubrica “Financiamento à construção”, são capitalizados como custo dos imóveis na rubrica “Imóveis a comercializar (em construção)” e apropriados ao resultado nos mesmos critérios descritos no item h).

o) Provisão para contingências

Refere-se a questões trabalhistas, tributárias e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco efetuada pela Administração e por seus consultores jurídicos, inclusive quanto à sua classificação no longo prazo. O saldo da provisão para contingências está sendo apresentado líquido dos respectivos depósitos judiciais para as causas de naturezas tributária e trabalhista.

p) Passivos circulante e não circulante (exigível a longo prazo)

São apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e das variações monetárias incorridos.

q) Receitas (despesas) financeiras

As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam os juros recebidos de aplicações financeiras e os juros cobrados de clientes conforme contratos de vendas de imóveis. As despesas financeiras representam os juros incorridos e os demais encargos com financiamentos e outras transações financeiras.

Os juros sobre o capital próprio, quando creditados, compõem o saldo das despesas financeiras, sendo, para fins de apresentação, os valores registrados reclassificados como dedução de lucros acumulados, no patrimônio líquido.

r) Estimativas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras exige o uso de estimativas. As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. O item mais significativo, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de resultado pelo método de percentual de conclusão descrito no item h) anterior. Outros itens com significância incluem provisão para garantia, provisão para contingências e expectativas de vida útil de bens imobilizados.

A Sociedade e suas controladas revisam suas estimativas e premissas regularmente; entretanto, os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

s) Critérios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Sociedade, suas controladas e suas controladas em conjunto (individualmente ou sob controle comum, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário através de SPEs), relacionadas na nota explicativa nº 6, e foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas minoritários no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante.

Para as controladas em conjunto mediante acordo de sócios, a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Sociedade no seu capital social. Na consolidação proporcional foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de equivalência patrimonial e consolidação.

As demonstrações financeiras da controlada Rodobens Participações Ltda., adquirida em 2007 (vide nota explicativa nº 6), não estão sendo consolidadas devido à irrelevância dos saldos. Os saldos sintéticos dos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e dos resultados dos exercícios findos nessas datas estão demonstrados a seguir:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Ativo		
Circulante	40	42
Não circulante	<u>13.716</u>	<u>10.992</u>
Total do ativo	<u><u>13.756</u></u>	<u><u>11.034</u></u>
Passivo		
Circulante	1	-
Não circulante	-	2
Patrimônio líquido	<u>13.755</u>	<u>11.032</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u><u>13.756</u></u>	<u><u>11.034</u></u>
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Resultado de Equivalência Patrimonial (a)	2.768	1.300
Despesas Operacionais	<u>(17)</u>	<u>(33)</u>
Lucro líquido do período	<u><u>2.751</u></u>	<u><u>1.267</u></u>

(*) O resultado de equivalência patrimonial refere-se a 50% da variação do patrimônio líquido da controlada em conjunto Companhia Hipotecária Unibanco Rodobens.

Adicionalmente, conforme disposto no artigo 32 da Instrução CVM nº 247/96, a Sociedade efetuou consolidação proporcional das demonstrações financeiras das controladas em conjunto listadas a seguir, cujas principais informações são as seguintes:

31 de Dezembro de 2008		Percentual participação societária		Circulante		Não Circulante			Patrimônio	Receita	Resultado	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido do período
Empreendimento		Ativo	Passivo	Realizável	Exigível	Imobilizad	Líquido	Líquida	bruto	Líquidas	Líquido	Líquido	Líquido	Líquido	Líquido
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob S PELtda	50,00%	9.062	4.871	14.119	9.500	28	8.838	22.531	6.264	(3.596)	87	(1.246)	1.621		
CCDIJaw Holding Participações Ltda	50,00%	5.550	3.002	2.840	3.805	-	1.583	4.223	1.334	(1.627)	(6)	(153)	(452)		
Hesa 14 - Investimento Imobiliários Ltda	30,00%	999	1.316	7	4	119	(195)	267	(10)	(182)	2	(8)	(198)		
Sistema Fácil Alvorada I S PELtda	50,00%	3.789	2.934	-	-	39	894	3.667	1.444	(588)	(5)	(109)	742		
Sistema Fácil Alvorada II S PELtda	50,00%	9	11	-	-	1	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)		
Sistema Fácil Alvorada III S PELtda	50,00%	1	3	-	-	1	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)		
Sistema Fácil Alvorada IV S PELtda	50,00%	1	3	-	-	1	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)		
Sistema Fácil Belo Horizonte I S PELtda	50,00%	1.888	1.981	643	293	-	257	-	-	(13)	30	(1)	16		
Sistema Fácil Belo Horizonte II S PELtda	50,00%	832	953	501	14	4	370	(1)	(1)	(64)	78	(6)	26		
Sistema Fácil Belo Horizonte III S PELtda	50,00%	3.847	2.368	37	292	2	1.226	3.859	1.389	(209)	(7)	(125)	1.049		
Sistema Fácil Belo Horizonte IV S PELtda	50,00%	12.965	5.876	7	5.610	138	1.624	5.743	2.044	(683)	(432)	(171)	760		
Sistema Fácil Belo Horizonte V S PELtda	50,00%	908	768	-	-	27	167	1.004	415	(217)	(2)	(28)	167		
Sistema Fácil Belo Horizonte VI S PELtda	50,00%	891	945	-	-	1	(53)	-	-	(35)	(19)	-	(53)		
Sistema Fácil Belo Horizonte VII S PELtda	50,00%	1.193	1.376	-	-	137	(46)	414	161	(195)	(1)	(11)	(46)		
Sistema Fácil Campinas I S PELtda	42,86%	342	806	5	-	1	(458)	-	-	(26)	7	-	(18)		
Sistema Fácil Campinas II S PELtda	42,86%	487	834	265	2	-	(84)	-	-	(8)	37	(7)	23		
Sistema Fácil Campinas IV S PELtda	42,86%	27	48	-	-	-	(21)	-	-	(1)	-	-	(2)		
Sistema Fácil Caxias do Sul I S PELtda	50,00%	344	369	-	-	1	(24)	-	-	(24)	-	-	(24)		
Sistema Fácil Caxias do Sul II S PELtda	50,00%	1	1	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-		
Sistema Fácil Caxias do Sul III S PELtda	50,00%	55	72	-	-	1	(16)	-	-	(16)	-	-	(16)		
Sistema Fácil Florianópolis I S PELtda	85,00%	1.933	2.673	-	-	469	(271)	-	-	(270)	(3)	-	(272)		
Sistema Fácil Fortaleza I S PELtda	42,86%	1.395	1.554	1.018	829	2	32	556	168	(104)	(66)	(24)	(25)		
Sistema Fácil Fortaleza II S PELtda	53,84%	5.797	1.266	265	4.136	2	662	3.376	1.034	(281)	31	(114)	670		
Sistema Fácil Fortaleza III S PELtda	50,00%	1.429	263	-	1.300	82	(52)	-	-	(46)	(7)	-	(53)		
Sistema Fácil Gravataí I S PELtda	50,00%	189	241	-	-	8	(44)	-	-	(44)	-	-	(44)		
Sistema Fácil Indaia tuba I S PELtda	84,00%	761	3.118	2.772	148	1	268	2.187	103	(144)	236	(56)	140		
Sistema Fácil Jaboticabal I S PELtda	50,00%	1.391	2.451	6	3	-	(1.057)	(7)	(7)	(78)	1	7	(78)		
Sistema Fácil Porto Alegre I S PELtda	50,00%	12.682	4.480	10.516	5.736	26	13.008	17.124	6.702	(1.908)	(111)	(618)	4.073		
Sistema Fácil Porto Alegre II S PELtda	50,00%	8.113	8.352	780	121	174	594	6.513	2.380	(1.555)	(18)	(214)	594		
Sistema Fácil Ribeirão Preto I S PELtda	50,00%	496	464	17	-	2	51	-	-	(8)	28	(5)	16		
Sistema Fácil Ribeirão Preto II S PELtda	50,00%	1.339	1.330	1.887	373	2	1.525	(55)	(55)	(114)	582	(70)	365		
Sistema Fácil Ribeirão Preto III S PELtda	50,00%	3.262	1.870	8.815	6.172	25	4.060	10.360	3.055	(326)	(62)	(321)	2.345		
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV S PELtda	50,00%	86	97	-	-	-	(11)	-	-	(4)	-	-	(4)		
Sistema Fácil Ribeirão Preto V S PELtda	50,00%	3.961	4.944	2.934	222	21	1.750	5.416	1.551	(326)	(18)	(153)	1.054		
Sistema Fácil Ribeirão Preto VI S PELtda	50,00%	10.556	3.983	2.632	4.845	21	4.381	10.087	4.709	(439)	(100)	(305)	3.865		
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII S PELtda	50,00%	2.356	409	-	1.955	-	(8)	-	-	(2)	-	-	(2)		
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX S PELtda	50,00%	2.289	2.299	-	-	-	(10)	-	-	(5)	(1)	-	(6)		
Sistema Fácil Rio de Janeiro I S PELtda	42,86%	3.662	6.140	1.918	1.614	3	(2.171)	203	(256)	(243)	(248)	(14)	(761)		
Sistema Fácil Rio de Janeiro II S PELtda	42,86%	12.171	15.298	1.257	62	45	(1.887)	780	(178)	(776)	(302)	(35)	(1.290)		
Sistema Fácil Santo André I S PELtda	42,86%	7.067	7.171	1.526	767	-	655	(28)	15	(145)	90	(18)	(54)		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto I S PELtda	50,00%	998	1.128	788	-	2	660	40	14	(53)	63	(7)	23		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto II S PELtda	50,00%	1.072	612	1.100	107	1	1.454	6	6	(13)	90	(22)	64		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto III S PELtda	50,00%	3.068	3.024	1.228	21	-	1.251	108	(216)	(141)	176	(23)	(200)		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VS PELtda	50,00%	9.690	8.128	1.084	157	35	2.524	191	(647)	(257)	129	(19)	(782)		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VI S PELtda	50,00%	13.990	8.376	562	2.423	19	3.772	14.329	4.577	(882)	(8)	(457)	3.233		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VII S PELtda	50,00%	4.374	3.811	-	477	4	90	1.440	502	(335)	(14)	(35)	119		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XIV S PELtda	50,00%	11.456	9.686	595	-	80	2.445	11.529	3.570	(795)	8	(377)	2.416		
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XV S PELtda	50,00%	14.005	6.632	24	4.492	1	2.906	12.133	4.410	(835)	(35)	(383)	3.158		
Sistema Fácil São Paulo I S PELtda	60,28%	4.036	4.597	2.872	1.164	3	1.150	(65)	(65)	(182)	(54)	(24)	(321)		
Sistema Fácil São Paulo II S PELtda	33,33%	2.684	4.359	1	-	1	(1.673)	-	-	(233)	(454)	-	(687)		
Sistema Fácil São Paulo III S PELtda	72,41%	6.504	4.280	8.645	6.238	20	4.651	6.073	1.954	(839)	490	(219)	1.395		
Sistema Fácil Sorocaba I S PELtda	32,14%	535	1.138	648	37	-	8	338	42	(115)	107	(10)	24		
Sistema Fácil Tamboré 5 Villaggio S PELtda	33,33%	2.752	2.728	604	78	1	551	-	-	(74)	70	(4)	5		
Sistema Fácil Tamboré 6 Villaggio S PELtda	33,33%	3.219	3.406	114	4	2	(75)	(5)	(5)	(94)	10	-	(44)		
Sistema Fácil Tamboré 7 Villaggio S PELtda	33,33%	8.394	7.372	5.854	6.172	9	713	3.412	(143)	(493)	374	(151)	(409)		
Sistema Fácil Tamboré 8 Villaggio S PELtda	45,17%	24.789	10.377	17	8.980	106	5.555	12.932	5.444	(749)	(102)	(384)	4.212		
Sistema Fácil Tamboré Apartments I S PELtda	81,82%	774	947	-	-	33	(140)	-	-	(119)	(1)	-	(120)		
Sistema Fácil Tamboré Apartments II S PELtda	81,82%	82	97	-	-	1	(14)	-	-	(1)	(1)	-	(2)		
Sistema Fácil Tamboré Apartments III S PELtda	81,82%	47	61	-	-	1	(13)	-	-	-	-	-	-		
Sistema Fácil Tamboré House I S PELtda	81,82%	261	298	-	-	1	(36)	-	-	(19)	-	-	(19)		
Sistema Fácil Tamboré House II S PELtda	81,82%	19.169	16.903	2	-	3	2.271	8.763	2.636	(511)	(109)	(233)	1.783		
Terra Nova Rodobens Gravataí I S PELtda	50,00%	62	66	-	-	1	(3)	-	-	(2)	(1)	-	(3)		
Terra Nova Rodobens Palhoça I S PELtda	85,00%	10.825	11.400	-	-	1.100	525	10.905	3.685	(2.758)	(59)	(346)	525		
Terra Nova Rodobens Pelotas II S PELtda	50,00%	2.959	2.280	3	43	105	744	2.015	780	(285)	(1)	(64)	429		
Terra Nova Rodobens Residence IV S PELtda	85,00%	8.587	6.555	-	1.614	2	420	-	-	(5)	-	-	(5)		
Terra Nova Rodobens Residence V S PELtda	50,00%	442	146	-	37	1	260	-	-	(5)	-	-	(5)		
Terra Nova Rodobens Residence VI S PELtda	50,00%	554	179	-	46	1	330	-	-	(4)	-	-	(4)		
Terra Nova Rodobens Santa Cruz do Sul I S PELtda	50,00%	4.395	3.752	-	-	64	707	531	193	(311)	(3)	(13)	(134)		
Terra Nova Rodobens Santa Maria I S PELtda	50,00%	418	453	-	-	15	(20)	-	-	(20)	-	-	(20)		
		284.267	219.731	78.908	79.893	2.996	66.547	182.894	58.998	(24.436)	476	(6.576)	28.756		

Empreendimento	31 de Dezembro de 2007	Percentual participação societária	Circulante		Não Circulante			Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido período
			Ativo	Passivo	Realizável	Exigível	Imobilizado							
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob S P E L t d a	50,00%	11.327	6.298	1.476	6.842	14	(324)	1.875	439	(595)	-	(168)	(324)	
Sistema Fácil Belo Horizonte I S P E L t d a	50,00%	553	635	1.045	723	-	242	9	9	(22)	(62)	(4)	(71)	
Sistema Fácil Belo Horizonte II S P E L t d a	50,00%	1.987	1.747	728	287	3	685	1.819	254	(299)	(54)	(56)	(154)	
Sistema Fácil Belo Horizonte III S P E L t d a	50,00%	533	449	-	-	96	180	932	378	(96)	(4)	(27)	252	
Sistema Fácil Belo Horizonte IV S P E L t d a	50,00%	13	(693)	753	761	167	864	3.751	1.366	(326)	(75)	(99)	866	
Sistema Fácil Belo Horizonte V S P E L t d a	50,00%	-	1	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)	
Sistema Fácil Campinas I S P E L t d a	42,86%	360	811	10	1	1	(441)	-	-	(4)	6	-	1	
Sistema Fácil Campinas III S P E L t d a	42,86%	404	799	373	84	-	(106)	-	-	(21)	16	-	(4)	
Sistema Fácil Campinas IV S P E L t d a	42,86%	27	46	-	-	-	(19)	-	-	(6)	-	-	(6)	
Sistema Fácil Fortaleza I S P E L t d a	42,86%	1.683	1.338	928	1.218	2	57	483	47	(118)	(121)	(15)	(193)	
Sistema Fácil Fortaleza II S P E L t d a	53,84%	1.314	318	341	1.344	38	31	1.176	329	(121)	(2)	(30)	176	
Sistema Fácil Indaiatuba I S P E L t d a	84,00%	3.310	4.033	893	43	2	128	1.280	109	(113)	23	(32)	(12)	
Sistema Fácil Jaboticabal I S P E L t d a	50,00%	611	1.602	14	3	-	(980)	-	-	(72)	19	(1)	(53)	
Sistema Fácil Porto Alegre I S P E L t d a	50,00%	8.852	2.200	2.360	221	385	9.176	9.807	3.527	(1.507)	(12)	(333)	1.676	
Sistema Fácil Ribeirão Preto III S P E L t d a	50,00%	7.279	4.079	-	1.535	50	1.715	6.590	2.553	(450)	(23)	(214)	1.873	
Sistema Fácil Ribeirão Preto II S P E L t d a	50,00%	1.232	2.561	2.896	409	3	1.160	103	(33)	(181)	809	(50)	603	
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX S P E L t d a	50,00%	75	80	-	-	-	(5)	-	-	(2)	-	-	(2)	
Sistema Fácil Ribeirão Preto I S P E L t d a	50,00%	986	965	17	5	3	36	-	-	(11)	29	(4)	14	
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV S P E L t d a	50,00%	6	12	-	-	-	(7)	-	-	(1)	-	-	(1)	
Sistema Fácil Ribeirão Preto V S P E L t d a	50,00%	4.361	2.073	1.331	2.983	61	696	3.920	1.293	(375)	(36)	(183)	782	
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII S P E L t d a	50,00%	95	101	-	-	-	(6)	-	-	(3)	-	-	(3)	
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII S P E L t d a	50,00%	4.376	3.946	63	-	23	516	2.782	1.124	(420)	(34)	(90)	581	
Sistema Fácil Rio de Janeiro I S P E L t d a	42,86%	2.839	3.916	2.945	3.283	4	(1.411)	(4)	(66)	(205)	(689)	(13)	(838)	
Sistema Fácil Rio de Janeiro II S P E L t d a	42,86%	11.385	12.039	14	-	43	(598)	3.079	217	(459)	-	(90)	(331)	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto I S P E L t d a	50,00%	794	1.190	1.044	15	3	637	(72)	(21)	(22)	(17)	-	(58)	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto II S P E L t d a	50,00%	1.049	690	1.366	337	1	1.390	32	17	(23)	32	(5)	34	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto III S P E L t d a	50,00%	3.773	2.258	3.560	3.624	-	1.452	4.960	1.648	(269)	38	(151)	1.275	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto V S P E L t d a	50,00%	12.735	8.697	-	772	40	3.307	11.860	4.083	(780)	(102)	(372)	2.841	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VI S P E L t d a	50,00%	2.820	2.414	47	-	86	538	2.744	968	(341)	(6)	(84)	538	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XIV S P E L t d a	50,00%	1.184	1.214	-	-	58	28	1.366	361	(286)	(8)	(39)	28	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XV S P E L t d a	50,00%	158	430	-	-	29	(242)	27	9	(247)	(3)	(1)	(242)	
Sistema Fácil Santo André I S P E L t d a	42,86%	3.355	2.766	2.043	1.922	-	710	1.691	211	(467)	(77)	(55)	(378)	
Sistema Fácil São Paulo I S P E L t d a	60,28%	4.269	4.164	4.449	3.085	3	1.472	203	59	(259)	(898)	(14)	(1.072)	
Sistema Fácil São Paulo II S P E L t d a	33,33%	2.621	3.808	1	-	200	(986)	-	-	52	(146)	-	(94)	
Sistema Fácil São Paulo III S P E L t d a	72,41%	13.965	7.954	8.438	11.241	47	3.256	11.143	4.063	(1.053)	456	(360)	3.113	
Sistema Fácil Sorocaba I S P E L t d a	32,14%	900	1.646	808	78	-	(16)	209	(53)	(77)	(25)	(12)	(144)	
Sistema Fácil Tamboaré 5 Villaggio S P E L t d a	33,33%	2.778	2.796	660	98	2	546	5	5	(84)	50	(3)	75	
Sistema Fácil Tamboaré 6 Villaggio S P E L t d a	33,33%	1.629	1.840	191	12	1	(31)	73	29	(127)	(37)	-	(74)	
Sistema Fácil Tamboaré 7 Villaggio S P E L t d a	33,33%	9.351	6.072	3.573	5.737	7	1.122	3.945	751	(461)	(37)	(105)	265	
Sistema Fácil Tamboaré 8 Villaggio S P E L t d a	45,17%	5.942	5.022	195	-	228	1.343	2.703	1.188	(397)	(98)	(67)	627	
Sistema Fácil Tamboaré Apartments I S P E L t d a	81,82%	223	244	-	-	1	(20)	-	-	(9)	-	-	(9)	
Sistema Fácil Tamboaré Apartments II S P E L t d a	81,82%	82	95	-	-	1	(13)	-	-	(2)	-	-	(2)	
Sistema Fácil Tamboaré Apartments III S P E L t d a	81,82%	47	61	-	-	1	(13)	-	-	(2)	-	-	(2)	
Sistema Fácil Tamboaré House I S P E L t d a	81,82%	240	258	-	-	1	(17)	-	-	(5)	-	-	(5)	
Sistema Fácil Tamboaré House II S P E L t d a	81,82%	4.493	4.043	16	-	22	488	3.663	1.280	(282)	(61)	(92)	845	
		<u>136.017</u>	<u>107.017</u>	<u>42.575</u>	<u>46.660</u>	<u>1.629</u>	<u>26.543</u>	<u>82.155</u>	<u>26.144</u>	<u>(10.548)</u>	<u>(1.151)</u>	<u>(2.767)</u>	<u>12.390</u>	

t) Lucro por ação

Calculado com base nas quantidades de ações existentes nas datas de encerramento dos exercícios.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Caixa e bancos	1.700	1.106	12.924	6.848
Aplicações financeiras	31.602	292.547	43.214	297.803
	<u>33.302</u>	<u>293.653</u>	<u>56.138</u>	<u>304.651</u>

As aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, remunerados com base em 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, contratadas em condições e taxas normais de mercado, e estão disponíveis para serem utilizados nas operações da Sociedade e de suas controladas.

4. CRÉDITOS PERANTE CLIENTES

Os créditos perante clientes, ajustados a valor presente nos termos mencionados na nota explicativa nº 2.1.b), estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ativo Circulante	7.690	11.344	342.994	93.053
Ativo não circulante (Realizável a Longo Prazo)	10.479	14.258	88.375	55.067
	<u>18.169</u>	<u>25.602</u>	<u>431.369</u>	<u>148.120</u>

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os saldos de curto prazo estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Vencidos	2.259	4.093	91.524	23.138
A vencer:				
Até 30 dias	593	745	78.468	4.708
31 a 60 dias	601	894	35.908	4.298
61 a 90 dias	605	568	47.348	5.896
91 a 120 dias	444	533	10.527	4.024
121 a 360 dias	3.188	4.511	79.219	50.989
	<u>7.690</u>	<u>11.344</u>	<u>342.994</u>	<u>93.053</u>

Do saldo de vencidos (consolidado) em 31 de dezembro de 2008, o montante de: (a) R\$81.847 refere-se ao valor de amortização pós-chaves que se encontra em processo de contratação de financiamento perante o Sistema Financeiro da Habitação ou perante a incorporadora conforme cláusula contratual; (b) R\$300 refere-se a valores a serem quitados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS dos clientes que estão em análise pela Caixa Econômica Federal; e (c) R\$9.377 refere-se a saldo em atraso.

Os saldos do longo prazo, em 31 de dezembro de 2008, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora	Consolidado
	31.12.2008	
Vencimento:		
2010	3.117	42.389
2011	1.773	10.155
2012	1.188	6.800
2013	1.056	5.905
Após 2014	3.345	23.126
Total	<u>10.479</u>	<u>88.375</u>

Os saldos de créditos perante clientes foram atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- a) Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.
- b) Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial - TR.

Conforme determinado pela Resolução CFC nº 963/03, os valores de contas a receber devem ser registrados até o montante da receita reconhecida no período, e os recebimentos superiores aos saldos reconhecidos devem ser registrados como adiantamento de clientes. Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os saldos de adiantamento de clientes decorrentes da aplicação desse critério estão classificados integralmente no passivo circulante na rubrica “Outras contas a pagar”.

Pelo fato de o contas a receber da Sociedade estar garantido por seus correspondentes imóveis vendidos como garantia real sobre estes, não há necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Imóveis Concluídos - Ativo Circulante	788	549	8.606	3.172
Imóveis em Construção - Ativo Circulante	361	33	183.015	61.801
Terrenos para futuras incorporações - Ativo Circulante	54.203	115.366	71.391	131.696
Total Ativo Circulante	<u>55.352</u>	<u>115.948</u>	<u>263.012</u>	<u>196.669</u>
Terrenos para futuras incorporações - Ativo Não Circulante (Realizável a Longo Prazo) (a)	34.799	2.242	94.823	12.870
Total Ativo Não Circulante (Realizável a longo prazo)	<u>34.799</u>	<u>2.242</u>	<u>94.823</u>	<u>12.870</u>

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos para após 31 de dezembro de 2009.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construção” no momento em que o empreendimento é lançado.

6. INVESTIMENTOS

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são representados por:

	Participação - %		Investimento da Controladora		Resultado da Participação e da equivalência patrimonial	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
	Investimentos com saldos positivos					
<u>Controladas em conjunto:</u>						
Camargo Corrêa Rodobens Emp Inob SPE Ltda	50,00%	50,00%	8.838	-	1.621	-
CCDIJAWHolding Participações Ltda	50,00%	-	1.583	-	(452)	-
Sistema Fácil Alvorada ISPE Ltda	50,00%	-	894	-	742	-
Sistema Fácil Belo Horizonte ISPE Ltda	50,00%	50,00%	257	242	16	(71)
Sistema Fácil Belo Horizonte II SPE Ltda	50,00%	50,00%	370	685	26	(154)
Sistema Fácil Belo Horizonte III SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.226	180	1.049	252
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.625	864	760	866
Sistema Fácil Belo Horizonte V SPE Ltda	50,00%	50,00%	167	-	167	-
Sistema Fácil Fortaleza ISPE Ltda	42,86%	42,86%	32	57	(25)	(193)
Sistema Fácil Fortaleza II SPE Ltda	53,84%	53,84%	662	31	669	176
Sistema Fácil Indaiaatuba ISPE Ltda	84,00%	84,00%	269	128	139	(12)
Sistema Fácil Porto Alegre ISPE Ltda	50,00%	50,00%	13.008	9.176	4.073	1.676
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda	50,00%	-	594	-	594	-
Sistema Fácil Ribeirão Preto ISPE Ltda	50,00%	50,00%	51	36	16	14
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.525	1.160	365	603
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda	50,00%	50,00%	4.060	1.715	2.345	1.873
Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.750	696	1.054	782
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda	50,00%	50,00%	4.381	516	3.865	581
Sistema Fácil Sta Cruz do Sul ISPE Ltda	50,00%	-	707	-	(134)	-
Sistema Fácil Santo André ISPE Ltda	42,86%	42,86%	655	710	(54)	(378)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto ISPE Ltda	50,00%	50,00%	660	637	23	(58)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto II SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.454	1.390	64	34
Sistema Fácil S. J. Rio Preto III SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.251	1.452	(200)	1.275
Sistema Fácil S. J. Rio Preto V SPE Ltda	50,00%	50,00%	2.525	3.307	(782)	2.841
Sistema Fácil S. J. Rio Preto VII SPE Ltda	50,00%	50,00%	3.772	538	3.233	538
Sistema Fácil S. J. Rio Preto VIII SPE Ltda	50,00%	50,00%	90	-	119	-
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XIV SPE Ltda	50,00%	50,00%	2.445	28	2.416	28
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XV SPE Ltda	50,00%	50,00%	2.906	-	3.158	-
Sistema Fácil São Paulo ISPE Ltda	60,28%	60,28%	1.150	1.472	(322)	(1.072)
Sistema Fácil São Paulo III SPE Ltda	72,41%	72,41%	4.651	3.256	1.395	3.113
Sistema Fácil Sorocaba ISPE Ltda	32,14%	32,14%	8	-	24	-
Sistema Fácil Tamboré 5 SPE Ltda	33,33%	33,33%	551	546	5	75
Sistema Fácil Tamboré 7 SPE Ltda	33,33%	33,33%	713	1.122	(409)	265
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda	45,17%	45,17%	5.555	1.343	4.212	627
Sistema Fácil Tamboré Houses II SPE Ltda	81,82%	81,82%	2.271	488	1.783	845
Terra Nova Rodobens Palhoça I- SPE Ltda	85,00%	-	525	-	525	-
Terra Nova Rodobens Pelotas II- SPE Ltda	50,00%	-	744	-	429	-
Terra Nova Rodobens Residence IV SPE Ltda	85,00%	-	420	-	(5)	-
Terra Nova Rodobens Residence V SPE Ltda	50,00%	-	260	-	(5)	-
Terra Nova Rodobens Residence VI SPE Ltda	50,00%	-	330	-	(5)	-
Total Controladas em Conjunto:			<u>74.935</u>	<u>31.775</u>	<u>32.494</u>	<u>14.526</u>
<u>Controladas:</u>						
Sistema Fácil Campinas II SPE Ltda	99,64%	99,64%	1.355	-	1.754	-
Sistema Fácil Cascavel ISPE Ltda	99,90%	99,90%	5.317	-	5.466	-
Sistema Fácil Cascavel IV SPE Ltda	99,90%	99,90%	13	-	14	-
Sistema Fácil Guarapiranga Park SPE Ltda	99,90%	99,90%	6.054	301	5.753	609
Sistema Fácil Marília II SPE Ltda	99,90%	99,90%	98	-	241	-
Sistema Fácil Ponta Grossa ISPE Ltda	99,90%	99,90%	551	-	564	-
Sistema Fácil Rondonópolis SPE Ltda	99,90%	99,90%	5.295	-	3.550	-
Sistema Fácil São Carlos ISPE Ltda	99,90%	99,90%	1.695	-	118	-
Sistema Fácil São Carlos II SPE Ltda	99,90%	99,90%	1.463	-	(115)	-
Sistema Fácil São Carlos III SPE Ltda	99,90%	99,90%	1.681	-	(25)	-
Sistema Fácil São Carlos IV SPE Ltda	99,90%	99,90%	1.570	-	(17)	-
Sistema Fácil São Carlos V SPE Ltda	99,90%	99,90%	34	-	(9)	-
Sistema Fácil São José dos Campos ISPE Ltda	99,90%	99,90%	1.063	-	1.239	-
Sistema Fácil S. J. Rio Preto IV SPE Ltda	99,90%	99,90%	10.986	3.610	7.376	3.611
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XIII SPE Ltda	99,90%	99,90%	4.756	540	4.215	540
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XVIII SPE Ltda	100,00%	-	3.125	-	654	-
Sistema Fácil Sorocaba II SPE Ltda	99,90%	99,90%	15.193	3.735	11.457	440
Sistema Fácil Várzea Grande SPE Ltda	99,90%	99,90%	11.369	1.770	9.316	1.770
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XIX SPE Ltda	99,90%	-	1.674	-	(261)	-
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XX SPE Ltda	99,90%	-	1.966	-	(6)	-
Rodobens Prest. Serv. Intern. de Vendas	99,93%	99,93%	9.854	2.490	9.047	6.586
Rodobens Participações Ltda	99,90%	99,90%	13.755	11.032	2.751	1.267
Total Controladas:			<u>98.867</u>	<u>23.478</u>	<u>63.082</u>	<u>14.823</u>
Total dos Investimentos			173.802	55.253	95.576	29.349
Movimentação dos investimentos consolidados:						
Eliminação do consolidado			(160.047)	(44.221)	(92.825)	(28.082)
Saldo dos investimentos consolidados			<u>13.755</u>	<u>11.032</u>	<u>2.751</u>	<u>1.267</u>

A Rodobens Participações Ltda. é uma “holding” não operacional, cujo único investimento é a participação em 50% do capital social da Companhia Hipotecária Unibanco Rodobens (“CHUR”), cujo objeto social é conceder financiamentos destinados à produção, reforma ou comercialização de imóveis residenciais ou comerciais e lotes urbanos, comprar, vender, refinar e administrar créditos hipotecários próprios ou de terceiros, administrar fundos de investimentos imobiliários, repassar recursos destinados ao financiamento da produção ou da aquisição de imóveis residenciais e realizar outras operações que venham a ser expressamente autorizadas às companhias hipotecárias. A CHUR comercializa o produto “carta de crédito” para aquisição de imóvel denominado Plano Único. O produto tem como característica a entrega de carta de crédito ao cliente em, no máximo, 48 meses, com pagamento em até 125 prestações.

O saldo do resultado de equivalência patrimonial, apresentado nas demonstrações do resultado consolidadas, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, é decorrente da participação da Sociedade no patrimônio líquido da controlada Rodobens Participações Ltda. e sua controlada indireta Companhia Hipotecária Unibanco Rodobens, não consolidadas naqueles exercícios devido à irrelevância dos saldos.

	Participação - %		Resultado da Participação e da equivalência patrimonial			
	Investimento da Controladora		da equivalência patrimonial			
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Investimentos com saldos negativos (provisão para perdas)						
<u>Controladas em conjunto:</u>						
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda	50,00%	50,00%	-	(324)	-	(324)
Hesa 14 - Investimento Imobiliários Ltda	30,00%	-	(195)	-	(198)	-
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda	50,00%	-	(1)	-	(1)	-
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda	50,00%	-	(1)	-	(1)	-
Sistema Fácil Alvorada IV SPE Ltda	50,00%	-	(1)	-	(1)	-
Sistema Fácil Belo Horizonte V SPE Ltda	50,00%	50,00%	-	(1)	-	(1)
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda	50,00%	-	(53)	-	(53)	-
Sistema Fácil Belo Horizonte VII SPE Ltda	50,00%	-	(46)	-	(46)	-
Sistema Fácil Campinas I SPE Ltda	42,86%	42,86%	(458)	(440)	(8)	1
Sistema Fácil Campinas II SPE Ltda	42,86%	42,86%	(84)	(106)	23	(4)
Sistema Fácil Campinas IV SPE Ltda	42,86%	42,86%	(21)	(19)	(2)	(6)
Sistema Fácil Caxias do Sul I SPE Ltda	50,00%	-	(24)	-	(24)	-
Sistema Fácil Caxias do Sul II SPE Ltda	50,00%	-	(1)	-	(1)	-
Sistema Fácil Caxias do Sul III SPE Ltda	50,00%	-	(16)	-	(16)	-
Sistema Fácil Fortaleza III SPE Ltda	50,00%	-	(52)	-	(53)	-
Sistema Fácil Gravataí I SPE Ltda	50,00%	-	(44)	-	(44)	-
Sistema Fácil Gravataí II SPE Ltda	50,00%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Jaboaticaba I SPE Ltda	50,00%	50,00%	(1057)	(980)	(78)	(53)
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV SPE Ltda	50,00%	50,00%	(11)	(7)	(4)	(1)
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda	50,00%	50,00%	(8)	(6)	(2)	(3)
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda	50,00%	50,00%	(10)	(5)	(6)	(2)
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda	42,86%	42,86%	(2.171)	(1.411)	(761)	(838)
Sistema Fácil Rio de Janeiro II SPE Ltda	42,86%	42,86%	(1.887)	(597)	(1.290)	(330)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XV SPE Ltda	50,00%	50,00%	-	(242)	-	(242)
Sistema Fácil São Paulo II SPE Ltda	33,33%	33,33%	(1.673)	(986)	(687)	(94)
Sistema Fácil Sorocaba I SPE Ltda	32,14%	32,14%	-	(16)	-	(144)
Sistema Fácil Sta. Maria I SPE Ltda	50,00%	-	(20)	-	(20)	-
Sistema Fácil Tamboaré 6 SPE Ltda	33,33%	33,33%	(75)	(31)	(44)	(74)
Sistema Fácil Tamboaré Apart I SPE Ltda	81,82%	81,82%	(140)	(20)	(120)	(9)
Sistema Fácil Tamboaré Apart II SPE Ltda	81,82%	81,82%	(14)	(12)	(2)	(2)
Sistema Fácil Tamboaré Apart III SPE Ltda	81,82%	81,82%	(13)	(12)	-	(2)
Sistema Fácil Tamboaré Houses I SPE Ltda	81,82%	81,82%	(36)	(17)	(19)	(5)
Total Controladas em Conjunto:			<u>(8.115)</u>	<u>(5.232)</u>	<u>(3.471)</u>	<u>(2.133)</u>

	Resultado da Participação e					
	Participação - %		Investimento da Controladora		da equivalência patrimonial	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Controladas:						
Sistema Fácil Anápolis ISPE Ltda	99,90%	-	(70)	-	(71)	-
Sistema Fácil Anápolis IISPE Ltda	99,90%	-	(5)	-	(5)	-
Sistema Fácil Anápolis IIISPE Ltda	99,90%	-	(5)	-	(5)	-
Sistema Fácil Anápolis IVSPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Anápolis VSPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Araçatuba ISPE Ltda	99,90%	-	(83)	-	(84)	-
Sistema Fácil Araçatuba IISPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Campinas ISPE Ltda	99,64%	99,64%	-	(400)	-	652
Sistema Fácil Cascavel ISPE Ltda	99,90%	99,90%	(24)	(17)	(7)	(18)
Sistema Fácil Cascavel IISPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(149)	-	(150)
Sistema Fácil Cascavel IIISPE Ltda	99,90%	99,90%	(126)	(2)	(125)	(2)
Sistema Fácil Cascavel IIISPE Ltda	99,90%	99,90%	(422)	(3)	(421)	(3)
Sistema Fácil Cascavel IVSPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(2)	-	(2)
Sistema Fácil Campos dos Goytacazes ISPE Ltda	99,90%	-	(584)	-	(585)	-
Sistema Fácil Campos dos Goytacazes IISPE Ltda	99,90%	-	(13)	-	(14)	-
Sistema Fácil Campos dos Goytacazes IIISPE Ltda	99,90%	-	(12)	-	(13)	-
Sistema Fácil Campos dos Goytacazes IVSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(4)	-
Sistema Fácil Cuiabá ISPE Ltda	99,90%	-	(66)	-	(67)	-
Sistema Fácil Cuiabá IISPE Ltda	99,90%	-	(6)	-	(7)	-
Sistema Fácil Cuiabá IIISPE Ltda	99,90%	-	(9)	-	(10)	-
Sistema Fácil Cuiabá IVSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(4)	-
Sistema Fácil Cuiabá VSPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(5)	-
Sistema Fácil Cuiabá VISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(4)	-
Sistema Fácil Cuiabá VIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(4)	-
Sistema Fácil Cuiabá VIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(4)	-
Sistema Fácil Florianópolis ISPE Ltda	85,00%	-	(271)	-	(272)	-
Sistema Fácil Foz do Iguaçu ISPE Ltda	99,90%	-	(63)	-	(64)	-
Sistema Fácil Foz do Iguaçu IISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(4)	-
Sistema Fácil Goiânia ISPE Ltda	99,90%	99,90%	(157)	(11)	(146)	(11)
Sistema Fácil Goiânia IISPE Ltda	99,90%	99,90%	(12)	(1)	(12)	(1)
Sistema Fácil Goiânia IIISPE Ltda	99,90%	99,90%	(9)	(1)	(9)	(1)
Sistema Fácil Goiânia IVSPE Ltda	99,90%	99,90%	(11)	(1)	(10)	(1)
Sistema Fácil Goiânia VSPE Ltda	99,90%	99,90%	(10)	(1)	(10)	(1)
Sistema Fácil Goiânia VISPE Ltda	99,90%	99,90%	(9)	(1)	(8)	(1)
Sistema Fácil Marília ISPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(142)	-	(142)
Sistema Fácil Marília IISPE Ltda	99,90%	99,90%	(50)	(6)	(45)	(6)
Sistema Fácil Nova Iguaçu SPE Ltda	99,90%	-	(10)	-	(10)	-
Sistema Fácil Nova Iguaçu IISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Nova Iguaçu IIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Nova Iguaçu IVSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Nova Iguaçu VSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Nova Iguaçu VISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Nova Iguaçu VIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Palhoça IISPE Ltda	99,90%	-	(66)	-	(66)	-
Sistema Fácil Palhoça IIISPE Ltda	99,90%	-	(66)	-	(66)	-
Sistema Fácil Palhoça IVSPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Palhoça VSPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Palhoça VISPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Palhoça VIISPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Palhoça VIIIISPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Palhoça IXSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Palhoça XISPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Sistema Fácil Palhoça XIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Palhoça XIIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Sistema Fácil Ponta Grossa ISPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(14)	-	(14)
Sistema Fácil Ponta Grossa IISPE Ltda	99,90%	99,90%	(72)	-	(73)	-
Sistema Fácil Rondonópolis SPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(93)	-	(93)
Sistema Fácil São Carlos ISPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(108)	-	(108)
Sistema Fácil São Carlos IISPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(1)	-	(1)
Sistema Fácil São Carlos IIISPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(1)	-	(1)
Sistema Fácil São Carlos IVSPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(2)	-	(2)
Sistema Fácil São Carlos VSPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(1)	-	(1)
Sistema Fácil São José dos Campos ISPE Ltda	99,90%	99,90%	-	(176)	-	(177)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto VIIIISPE Ltda	50,00%	99,90%	-	(58)	-	(58)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto IXSPE Ltda	99,90%	-	(7)	-	(8)	-
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(4)	-
Sistema Fácil Uberlândia ISPE Ltda	99,90%	99,90%	(422)	(31)	(392)	(31)
Sistema Fácil Uberlândia IISPE Ltda	99,90%	99,90%	(286)	(1)	(286)	(1)
Sistema Fácil Uberlândia IIISPE Ltda	99,90%	99,90%	(14)	(1)	(13)	(1)
Sistema Fácil Uberlândia IVSPE Ltda	99,90%	99,90%	(9)	(1)	(10)	(1)
Sistema Fácil Uberaba ISPE Ltda	99,90%	99,90%	(877)	(129)	(750)	(129)
Sistema Fácil Uberaba IISPE Ltda	99,90%	99,90%	(20)	(2)	(19)	(2)
Sistema Fácil Uberaba IIISPE Ltda	99,90%	99,90%	(19)	(2)	(18)	(2)
Sistema Fácil Uberaba IVSPE Ltda	-	99,90%	-	(2)	-	(2)

Sistema FácilUberaba V S P E Ltda	99,90%	-	(9)	-	(10)	-
Terra Nova Rodobens Campo Grande ISPE Ltda	99,90%	-	(101)	-	(101)	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana ISPE Ltda	99,90%	-	(217)	-	(217)	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana IISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana IIISPE Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana IVSPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Itajai ISPE Ltda	99,90%	-	(92)	-	(92)	-
Terra Nova Rodobens Itajai IISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Itajai IIISPE Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Itajai IVSPE Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Itajai VSPE Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Itajai VISPE Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Itajai VIISPE Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Itajai VIII S P E Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Itajai IX S P E Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Pato s Minas ISPE Ltda	99,90%	-	(172)	-	(172)	-
Terra Nova Rodobens Pato s Minas IISPE Ltda	99,90%	-	(48)	-	(48)	-
Terra Nova Rodobens Pato s Minas IIISPE Ltda	99,90%	-	(5)	-	(5)	-
Terra Nova Rodobens Residence ISPE Ltda	99,90%	-	(17)	-	(17)	-
Terra Nova Rodobens Residence IISPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Terra Nova Rodobens Residence IIISPE Ltda	99,90%	-	(6)	-	(6)	-
Terra Nova Rodobens Residence VIISPE Ltda	99,90%	-	(7)	-	(7)	-
Terra Nova Rodobens Residence VIIISPE Ltda	99,90%	-	(4)	-	(4)	-
Terra Nova Rodobens Residence IXSPE Ltda	99,90%	-	(1)	-	(1)	-
Terra Nova Rodobens Residence XSPE Ltda	99,90%	-	(131)	-	(131)	-
Terra Nova Rodobens Residence XISPE Ltda	99,90%	-	(11)	-	(11)	-
Terra Nova Rodobens Residence XIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Residence XIIISPE Ltda	99,90%	-	(21)	-	(21)	-
Terra Nova Rodobens Residence XIVSPE Ltda	99,90%	-	(20)	-	(20)	-
Terra Nova Rodobens Residence XV S P E Ltda	99,90%	-	(19)	-	(19)	-
Terra Nova Rodobens Residence XVISPE Ltda	99,90%	-	(27)	-	(27)	-
Terra Nova Rodobens Residence XVIIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Residence XVIII S P E Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Residence XIXSPE Ltda	99,90%	-	(9)	-	(9)	-
Terra Nova Rodobens Residence XX S P E Ltda	99,90%	-	(205)	-	(205)	-
Terra Nova Rodobens Residence XXISPE Ltda	99,90%	-	(28)	-	(28)	-
Terra Nova Rodobens Residence XXIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Residence XXIIISPE Ltda	99,90%	-	(20)	-	(20)	-
Terra Nova Rodobens Residence XXIV S P E Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Residence XXV S P E Ltda	99,90%	-	(2)	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XVISPE Ltda	99,90%	-	(19)	-	(19)	-
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XVIIISPE Ltda	99,90%	-	(60)	-	(60)	-
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XXISPE Ltda	99,90%	-	(16)	-	(16)	-
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XXIISPE Ltda	99,90%	-	(15)	-	(15)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas ISPE Ltda	99,90%	-	(400)	-	(400)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas IISPE Ltda	99,90%	-	(10)	-	(10)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas IIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas IVSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas VSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas VISPE Ltda	99,90%	-	(35)	-	(35)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas VIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas VIII S P E Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas IXSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas XSPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sta. Barbara D' Oeste ISPE Ltda	99,90%	-	(47)	-	(47)	-
Terra Nova Rodobens Sta. Barbara D' Oeste IISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Terra Nova Rodobens Sta. Barbara D' Oeste IIISPE Ltda	99,90%	-	(3)	-	(3)	-
Total Controladas:			<u>(5.832)</u>	<u>(1.360)</u>	<u>(5.657)</u>	<u>(311)</u>
Total dos Investimentos			<u>(13.947)</u>	<u>(6.592)</u>	<u>(9.128)</u>	<u>(2.444)</u>
Movimentação dos investimentos consolidados:						
Eliminação do consolidado			<u>13.947</u>	<u>6.592</u>	<u>9.128</u>	<u>2.444</u>
Saldo dos investimentos consolidados			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

7. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

O imobilizado é composto por:

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Stand de Vendas		-	4	5.808	2.871
Máquinas e equipamentos	10	120	703	3.635	711
Móveis e utensílios	10	513	397	3.163	1.234
Sistema de informática	20	1.187	872	1.655	987
Prédios	4	1.156	1.156	1.156	1.156
Aeronave	10	550	550	550	550
Imobilizações em andamento		-	181	-	181
Instalações	10	113	113	113	113
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4	27	7	48	14
Outros		45	42	48	43
(-) Depreciações acumuladas		(1.227)	(905)	(1.730)	(1.017)
Total		<u>2.484</u>	<u>3.120</u>	<u>14.446</u>	<u>6.844</u>

O intangível é composto por:

	Taxa anual de amortização - %	Controladora		Consolidado	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Direitos de uso de software	20	6.188	2.299	6.607	2.334
Marcas e patentes		50	44	50	44
(-) Amortizações acumuladas		(797)	(487)	(860)	(490)
Total		<u>5.441</u>	<u>1.856</u>	<u>5.797</u>	<u>1.888</u>

8. FINANCIAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO

a) Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Passivo circulante:				
Financiamento à Construção	-	230	92.656	20.612
Passivo não circulante:				
Financiamento à Construção	-	1.102	96.727	39.303
Total	-	<u>1.332</u>	<u>189.383</u>	<u>59.915</u>

Os financiamentos à construção são garantidos por hipoteca dos respectivos imóveis em moeda nacional, são captados na modalidade de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação e são destinados para financiar a construção dos imóveis, estando sujeitos a juros entre 9% e 13% ao ano, indexados pela TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2014. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

b) Créditos aprovados e contratados

Os saldos dos financiamentos imobiliários referem-se a liberações de recursos já efetuadas por instituições financeiras, sendo o total dos créditos aprovados e contratados para construção dos empreendimentos assim distribuído:

Empreendimento	Crédito Contratado		Saldo devedor		% Juros do
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	Contrato (a.a.)
<u>Controladora</u>					
Green Village III	-	5.618	-	1.332	-
Total controladora	-	5.618	-	1.332	
<u>Controladas</u>					
Sistema Fácil Belo Horizonte I SPE Ltda	2.863	2.863	494	974	12%
Sistema Fácil Belo Horizonte II SPE Ltda	-	4.409	-	328	-
Sistema Fácil Belo Horizonte III SPE Ltda	1.900	-	1.740	-	11%
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda	14.902	-	4.562	-	11%
Sistema Fácil Campinas II SPE Ltda	16.740	16.470	11.820	2.954	12%
Sistema Fácil Campinas III SPE Ltda	793	793	43	160	13%
Sistema Fácil Cascavel I SPE Ltda	16.000	-	5.976	-	9%
Sistema Fácil Fortaleza I SPE Ltda	3.010	3.010	1.135	1.536	12%
Sistema Fácil Fortaleza II SPE Ltda	6.245	6.245	3.938	1.325	12%
Sistema Fácil Guarapiranga SPE Ltda	22.200	-	9.748	-	9%
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda	12.400	-	4.563	-	11%
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda	6.050	6.050	5.599	1.536	11%
Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda	5.925	5.925	2.597	2.877	11%
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda	5.900	-	4.107	-	11%
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda	7.869	7.869	3.329	4.795	12%
Sistema Fácil Rio de Janeiro II SPE Ltda	9.109	9.109	8.320	7.710	12%
Sistema Fácil Rondonópolis SPE Ltda	32.600	-	7.603	-	9%
Sistema Fácil Santo André I SPE Ltda	4.886	4.886	1.118	2.414	12%
Sistema Fácil São José do Rio Preto I SPE Ltda	-	1.835	-	244	-
Sistema Fácil São José do Rio Preto II SPE Ltda	1.875	1.875	187	440	13%
Sistema Fácil São José do Rio Preto III SPE Ltda	-	5.710	-	4.455	-
Sistema Fácil São José do Rio Preto IV SPE Ltda	14.000	-	13.602	-	11%
Sistema Fácil São José do Rio Preto V SPE Ltda	5.500	5.500	4.652	4.645	9%
Sistema Fácil São José do Rio Preto VII SPE Ltda	7.800	-	7.277	-	9%
Sistema Fácil São José do Rio Preto VIII SPE Ltda	2.500	-	957	-	9%
Sistema Fácil São José do Rio Preto XIII SPE Ltda	27.000	-	11.967	-	11%
Sistema Fácil São José do Rio Preto XIV SPE Ltda	6.500	-	6.350	-	9%
Sistema Fácil São José do Rio Preto XV SPE Ltda	7.500	-	4.502	-	9%
Sistema Fácil São Paulo I SPE Ltda	7.220	7.220	1.617	3.911	12%
Sistema Fácil São Paulo III SPE Ltda	16.872	16.872	7.744	13.532	12%
Sistema Fácil Sorocaba I SPE Ltda	376	376	2	62	13%
Sistema Fácil Sorocaba II SPE Ltda	30.000	-	13.892	-	9%
Sistema Fácil Tamboré 7 Villaggio SPE Ltda	6.090	6.090	5.620	4.685	12%
Sistema Fácil Tamboré 8 Villaggio SPE Ltda	16.258	-	12.904	-	11%
Sistema Fácil Tamboré House II SPE Ltda	12.414	-	11.395	-	11%
Sistema Fácil Várzea Grande SPE Ltda	23.000	-	10.023	-	9%
Total Controladas	354.297	113.107	189.383	58.583	
Consolidado	354.297	118.725	189.383	59.915	

Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade não possui financiamento para a construção.

9. CRÉDITOS COM TERCEIROS E RECURSOS DE PARCEIROS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<u>Ativo - Créditos com Terceiros</u>				
Adiantamentos (a)	266.622	75.672	32.684	13.440
Adiantamento a terceiros (b)	15.264	5.748	24.666	8.894
Devedores diversos (c)	12.451	4.461	14.240	10.624
Devedores por aporte (d)	1.102	297	12.062	3.227
Titulos a receber	9.181	159	9.181	159
Impostos a recuperar	668	296	1.448	497
Cheques em cobrança	62	62	759	1.701
Adiantamento a funcionários	100	149	229	178
Consórcios adquiridos	9	21	80	205
	<u>305.459</u>	<u>86.865</u>	<u>95.349</u>	<u>38.925</u>

- (a) Adiantamento efetuado às SPEs com o objetivo de viabilizar as operações.
- (b) Adiantamento efetuado principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (c) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.
- (d) Representa recursos aportados nos consórcios pelas controladas e controladas em conjunto para financiar os empreendimentos.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<u>Passivo - Recursos de Parceiros</u>				
Adiantamentos (a)	-	-	24.928	11.623
Credores diversos (b)	1.983	915	10.020	1.982
Contas a pagar - diversas	986	8.193	2.291	8.746
Títulos a Pagar	361	407	814	897
	<u>3.330</u>	<u>9.515</u>	<u>38.053</u>	<u>23.248</u>

- (a) Adiantamento recebido de sócios com o objetivo de viabilizar as operações das SPEs.
- (b) Representa saldos a pagar de despesas e/ou custos repassados aos empreendimentos, para a controladora e controladas em conjunto.

A Sociedade participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na sociedade líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado, conforme previsto nos contratos de participação.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, que serão liquidados da seguinte forma: (a) com o repasse de percentual do valor geral de venda (“VGV”) dos respectivos empreendimentos, geralmente variando entre 3% e 19%, à medida que ocorrerem os recebimentos; e/ou (b) em moeda corrente nacional conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda (não considerados na modalidade do VGV). Esses compromissos estão ajustados a valor presente nos termos mencionados na nota explicativa nº 2.1.b) e estão compostos como segue:

<u>Empreendimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
<u>Controladora</u>				
West Valley	388	665	388	665
Green Place	118	192	118	192
North Valley	262	496	262	496
Tamboré 4	81	97	81	97
South Valley	106	171	106	171
Terreno - Araçatuba (SP)	-	2.496	-	2.496
Terreno - Campo Grande (MS)	100	1.300	100	1.300
Terreno - Caxias do Sul - Área II (RS)	338	-	338	-
Terreno - Caxias do Sul (RS)	-	5.000	-	5.000
Terreno - Feira de Santana (BA)	-	-	-	-
Terreno - Foz do Iguaçu (PR)	33	1.535	33	1.535
Terreno - Gravataí (RS)	3.000	3.000	3.000	3.000
Terreno - Itajaí (SC)	2.500	-	2.500	-
Terreno - Palhoça (SC)	11.754	15.112	11.754	15.112
Terreno - Palhoça Área II (SC)	855	-	855	-
Terreno - Patos de Minas (MG)	-	2.434	-	2.434
Terreno - Pelotas (RS)	-	2.424	-	2.424
Terreno - Ponce Leão (RS)	-	6.760	-	6.760
Terreno - São José do Rio Preto (SP)	-	1.187	-	1.187
Terreno - Sta. Barbara D' Oeste (SP)	3.686	4.945	3.686	4.945

Controladas

Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda	-	-	8.369	10.250
CCDI Jaw Holding Participações Ltda	-	-	3.632	-
Hesa 14 - Investimento Imobiliários Ltda	-	-	842	-
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda	-	-	2.018	2.155
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda	-	-	429	-
Sistema Fácil Cascavel I SPE Ltda	-	-	1.113	1.249
Sistema Fácil Cascavel II SPE Ltda	-	-	1.151	1.151
Sistema Fácil Cascavel III SPE Ltda	-	-	1.570	1.453
Sistema Fácil Cascavel IV SPE Ltda	-	-	1.456	1.456
Sistema Fácil Cascavel SPE Ltda	-	-	191	191
Sistema Fácil Guarapiranga SPE Ltda	-	-	5.058	4.537
Sistema Fácil Nova Iguaçu SPE Ltda	-	-	1.500	1.500
Sistema Fácil Ponta Grossa II SPE Ltda.	-	-	-	1.083
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda	-	-	805	-
Sistema Fácil Ribeirão Preto I SPE Ltda	-	-	1	1
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda	-	-	197	252
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda	-	-	909	1.161
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda	-	-	1.633	1.644
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda	-	-	1.955	-
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda	-	-	1.770	-
Sistema Fácil São José dos Campos I SPE Ltda	-	-	4.199	-
Sistema Fácil São Paulo II SPE Ltda.	-	-	-	143
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto IV SPE Ltda	-	-	3.989	4.589
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto V SPE Ltda	-	-	756	997
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VIII SPE Ltda	-	-	18	-
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XIII SPE Ltda	-	-	7.472	7.720
Sistema Fácil Tamboré 5 Villaggio SPE Ltda	-	-	78	85
Sistema Fácil Tamboré 6 Villaggio SPE Ltda	-	-	17	28
Sistema Fácil Tamboré 7 Villaggio SPE Ltda	-	-	1.705	1.826
Sistema Fácil Tamboré 8 Villaggio SPE Ltda	-	-	1.990	1.337
Sistema Fácil Tamboré House II SPE Ltda	-	-	1.547	1.440
Sistema Fácil Várzea Grande SPE Ltda	-	-	259	388
Terra Nova Rodobens Feira de Santana I SPE Ltda	-	-	1.983	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana II SPE Ltda	-	-	1.801	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana III SPE Ltda	-	-	1.671	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana IV SPE Ltda	-	-	1.822	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana V SPE Ltda	-	-	1.645	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VI SPE Ltda	-	-	1.797	-
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VII SPE Ltda	-	-	241	-
Terra Nova Rodobens Pelotas II SPE Ltda	-	-	172	-
Terra Nova Rodobens Residence V SPE Ltda	-	-	146	-
Terra Nova Rodobens Residence VI SPE Ltda	-	-	187	-
Terra Nova Rodobens Residence XI SPE Ltda	-	-	1.206	-
Terra Nova Rodobens Residence XIII SPE Ltda	-	-	1.500	-
Terra Nova Rodobens Residence XIX SPE Ltda	-	-	1.621	-
Terra Nova Rodobens Residence XXV SPE Ltda	-	-	1.587	-
Total	<u>23.221</u>	<u>47.814</u>	<u>97.229</u>	<u>94.450</u>
Total Passivo Circulante	12.975	27.228	55.402	65.304
Total Passivo Não Circulante	10.246	20.586	41.827	29.146

A atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades sujeitas ou não ao repasse de percentual de VGV. A atualização pelo VGV encontra-se descrita na nota explicativa nº 4.

Adicionalmente, existem compromissos de compra de terrenos que serão efetivados após a superação de todas as cláusulas contratuais suspensivas, quando ocorrerá a contabilização do terreno e do respectivo contas a pagar. Esses contratos estão compostos por terrenos com valor total de R\$18.799 (R\$8.496 referente à participação proporcional da controladora), com área total de 210.711 m² e forma de pagamento por permuta de VGV.

11. PROVISÃO PARA GARANTIA

É constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 1,5% sobre o custo incorrido das unidades concluídas vendidas. Esse percentual foi determinado pela Administração com base nas perdas históricas que as Sociedades possuem no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.2.h), demonstramos a seguir os valores ainda não reconhecidos no resultado, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido pela Resolução CFC nº 963/03, aplicável às atividades imobiliárias:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Créditos Perante Clientes -				
Montantes não reconhecidos:				
Ativo Circulante	-	505	301.440	219.390
Não Circulante (realizável a longo prazo)	-	139	129.864	31.926
	-	644	431.304	251.316
Custos orçados a realizar/obrigações de construir (a)	-	(419)	(265.581)	(150.632)
Resultado bruto de venda de imóveis a apropriar (b)	-	225	165.723	100.684
Margem	-	35%	38%	40%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem despesas financeiras de financiamento à construção, as quais serão contabilizadas como custo.
- (b) O saldo de resultado de vendas de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de obrigação de construir. Estão incluídos também, para a grande maioria de contratos de vendas, os valores de imposto sobre vendas (Programa de Integração Social - PIS/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

13. PARTES RELACIONADAS

A Sociedade, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, os contratos de prestação de serviços, as garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e a venda de unidades residenciais a prazo para alguns dos atuais cotistas controladores em conjunto.

Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

As partes relacionadas controladas pelos acionistas controladores estão a seguir identificadas em conjunto como “Empresas do Grupo Rodobens”.

Os contratos de mútuo existentes (ativos e passivos) são remunerados pela variação do CDI e não possuem prazo de vencimento determinado.

Os saldos das transações financeiras representados por contratos de mútuos em partes relacionadas são as seguintes:

<u>ATIVO</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Controladas e controladas em conjunto:				
SPEs	11.552	10.696	8.892	7.461
Condomínios	249	211	953	743
Rodobens Participações Ltda	-	2	-	2
Parceiros nos Empreendimentos:				
Capa Engenharia Ltda.	22.779	7.500	22.779	7.500
Construtora Lincoln Veloso Ltda	2.560	-	2.560	-
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	5	4
Construtora Romeu Chap Chap	-	-	27	24
C&S Empreendimentos Imob. Ltda	1.010	-	1.010	-
Encalso Construções Ltda.	-	-	196	176
Fernandez e Bogossian Des. Imob. Ltda.	-	-	25	22
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	37	33
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	42	37
Romeu Chap Chap Des. Cons. Imob. Ltda	-	-	15	13
SM Desenv. e Incorp. Ltda.	-	-	1	1
	<u>38.150</u>	<u>18.409</u>	<u>36.542</u>	<u>16.016</u>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<u>Resultado (despesas)</u>				
Controladas e Controladas em Conjunto:				
Rodobens Prest. Serv. Interm. de Vendas	-	52	-	-
SPEs	71	56	56	36
Condomínios	15	16	111	118
Parceiros nos Empreendimentos:				
Ampla Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	9
Construtora Lincon Veloso Ltda.	-	-	-	5
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	-	1
Cyro Miranda Gifford Net	-	-	-	4
Dominus Engenharia Ltda.	-	-	-	17
Encalso Construções Ltda.	-	-	28	33
Engenharia Costa Hirota Ltda.	-	-	-	26
Fernanda Bolonga Peretti	-	-	-	4
Fernandez & Bogossian Des. Imob. Ltda.	-	-	363	362
Isa Participações S/A	-	-	-	9
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	323	263
Luizana Empr. Imobiliários Ltda.	-	-	-	18
Oregon Inc. e Construção Ltda.	-	-	2	2
Posi Eng. e Construção Ltda.	-	-	-	15
SM Desenv. e Inc. Ltda.	-	-	9	13
Ric Desenv. Consult. Ltda..	-	-	3	-
	<u>86</u>	<u>124</u>	<u>895</u>	<u>935</u>

Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de mútuo da controladora com as suas controladas e controladas em conjunto. Em 31 de dezembro de 2008 existem 11 controladas e controladas em conjunto com saldo (16 em 31 de dezembro de 2007), sendo os saldos dos ativos mais representativos os seguintes: Sistema Fácil Tamboré 7 Villaggio SPE Ltda. - R\$3.128 (R\$4.966 em 31 de dezembro de 2007) e Sistema Fácil São Paulo II SPE Ltda. - R\$2.806 (R\$3.477 em 31 de dezembro de 2007).

Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de mútuo com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas e controladas em conjunto.

Os saldos das transações comerciais representados por prestações de serviços administrativos em partes relacionadas são as seguintes:

<u>PASSIVO</u>	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Empresas do Grupo Rodobens.	-	101	-	101

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<u>Receitas com Prestação de Serviços</u>				
Empresas do Grupo Rodobens	-	-	205	533
Controladas e Controladas em Conjunto:				
Companhia Hipotecária Unibanco Rodobens	-	-	1.657	1.417
SPEs	-	-	2.237	1.153
Condomínios	251	-	2.896	2.577
Parceiros nos Empreendimentos:				
Fernandez e Bogossian Des. Imob. Ltda.	-	-	8	4
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	6	5
Unibanco Negócios Imobiliários Ltda.	-	-	30	17
	<u>251</u>	<u>-</u>	<u>7.039</u>	<u>5.706</u>
<u>Receita com Venda de Imóveis</u>				
Empresas do Grupo Rodobens	-	453	-	453
	<u>-</u>	<u>453</u>	<u>-</u>	<u>453</u>
<u>Despesas com Prestação de Serviços</u>				
Empresas do Grupo Rodobens	421	108	421	108
	<u>421</u>	<u>108</u>	<u>421</u>	<u>108</u>

14. IMPOSTOS DIFERIDOS E CORRENTES

a) Impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal e adotado pelas Sociedades. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

<u>Passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	18.167	24	410.793	93.349
Imposto de Renda diferido	571	1.873	10.348	7.251
Contribuição social diferida	308	658	5.588	2.544
Cofins diferida	856	708	15.522	2.742
Pis diferido	186	154	3.363	595
	<u>1.921</u>	<u>3.393</u>	<u>34.821</u>	<u>13.132</u>
Passivo circulante	813	1.502	27.077	8.410
Passivo não circulante	1.108	1.891	7.744	4.722
	<u>1.921</u>	<u>3.393</u>	<u>34.821</u>	<u>13.132</u>

<u>Resultado</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Imposto de renda diferido.	597	578	(6.389)	(1.059)
Contribuição social diferida.	215	217	(3.613)	(712)
	<u>812</u>	<u>795</u>	<u>(10.002)</u>	<u>(1.771)</u>

b) Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	<u>IR e CS</u>	<u>IR e CS</u>	<u>IR e CS</u>	<u>IR e CS</u>
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	83.858	31.787	98.233	36.460
Exclusão da Equivalência Patrimonial	(86.448)	(32.281)	(2.751)	(1.267)
Imposto de Renda Calculado a alíquota nominal - 34%	881	168	(32.464)	(11.966)
Efeito Líquido das Empresas Tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	19.051	7.495
Outras Diferenças Permanentes	(1.920)	(168)	(1.935)	(188)
Imposto de Renda e Contribuição Social no Período	<u>(1.040)</u>	<u>-</u>	<u>(15.348)</u>	<u>(4.659)</u>

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	<u>IR e CS</u>	<u>IR e CS</u>	<u>IR e CS</u>	<u>IR e CS</u>
Parcela Corrente	(1.852)	(795)	(5.346)	(2.888)
Parcela Diferida	812	795	(10.002)	(1.771)
	<u>(1.040)</u>	<u>-</u>	<u>(15.348)</u>	<u>(4.659)</u>

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Sociedade possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista, tributária e cível. Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, a Sociedade constituiu provisão para contingências em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31.12.2008 e em</u>	<u>31.12.2008 e em</u>
	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2007</u>
Natureza da contingência:		
Tributária (a)	683	683
Trabalhista/cível (b)	37	136
	<u>720</u>	<u>819</u>
Depósitos judiciais (a)	(683)	(683)
Total líquido	<u>37</u>	<u>136</u>

- (a) Refere-se a processo relativo ao questionamento da exigibilidade do não-recolhimento do PIS de acordo com a Medida Provisória nº 1.365/96, incidente sobre a venda de imóveis a partir de abril de 1996. A Sociedade obteve liminar para a qual foi efetuado depósito judicial de mesmo valor.
- (b) São representadas, principalmente, por litígios decorrentes de reclamações trabalhistas e encargos previdenciários e ações indenizatórias por perdas e danos, oriundos de relações de consumo, não amparados por cobertura de seguro.

Adicionalmente, existem outros processos de natureza cível e trabalhista com grau de risco possível no montante de R\$4.221 não registrados nas demonstrações financeiras.

A Administração da Sociedade e de suas controladas entende não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras.

As declarações de rendimentos das Sociedades estão sujeitas à revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$512.438, dividido em 48.575.200 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 29 de janeiro e 15 de fevereiro de 2007, através de reuniões do Conselho de Administração da Sociedade, foi aprovado o aumento do capital social da Sociedade dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$63.938 para R\$512.438, mediante a emissão de 23.000.000 de novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$19,50 por ação, com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Sociedade na sua subscrição, totalizando R\$448.500.

b) Reserva de capital

Em 31 de dezembro de 2008, foi constituída a reserva de capital no montante de R\$5.955, referente ao plano de opções de ações firmado em 2007, sendo R\$2.341 referente ao exercício de 2008 e R\$3.614 referente à contabilização inicial do plano no exercício de 2007, conforme pronunciamento expedido pelo CPC (nº 12).

c) Reserva legal

Constituída a parcela de 5% do lucro líquido do exercício observando o limite estabelecido em lei.

d) Distribuição de dividendos

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei.

Em 17 de abril de 2008, por meio de Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, foi aprovada a destinação do lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2007. O saldo remanescente de lucros acumulados de R\$1.068 foi integralmente distribuído aos acionistas na forma de dividendos adicionais, que foram pagos na proporção de R\$0,02199 por ação em 25 de abril de 2008.

Em 30 de abril de 2007, por meio da Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, foi deliberado e aprovado que o saldo remanescente de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2006, no valor de R\$186, anteriormente proposto pela Administração da Sociedade para ser transferido para a rubrica “Retenção de lucros”, fosse integralmente distribuídos aos acionistas na forma de dividendos adicionais, os quais foram pagos, na proporção de R\$0,00383 por ação.

Em 2008 e 2007, os dividendos foram calculados tendo como base o lucro líquido societário conforme demonstrado a seguir:

	2008	2007
Lucro líquido do exercício	82.818	31.387
(-) Reserva legal de 5%	<u>(4.141)</u>	<u>(a) (2.014)</u>
Lucro líquido à disposição	78.677	29.373
(-) Dividendos mínimos obrigatórios	(19.669)	-
(-) Juros sobre o capital próprio	-	(a) (8.500)
(-) Dividendos propostos em complemento aos juros sobre o capital próprio	<u>-</u>	<u>(a) (1.068)</u>
Reserva de retenção de lucros	<u>59.008</u>	<u>19.805</u>

(*) Valores calculados com base no lucro apurado naquela data, não ajustado pelos efeitos decorrentes das mudanças introduzidas nas práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.1.

Em 2007, a Sociedade utilizou a prerrogativa de calcular e propor o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas como parte dos dividendos mínimos obrigatórios, que são dedutíveis para efeitos de imposto de renda e contribuição social e sujeitos à retenção de 15% na fonte, no montante de R\$8.500. Para efeitos fiscais, esses juros foram contabilizados como despesas financeiras. Nas demonstrações financeiras, os juros sobre o capital próprio foram registrados como uma redução dos lucros acumulados e foram sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte no valor de R\$1.163, à alíquota de 15%.

O saldo remanescente de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2008 no valor de R\$59.008 está sendo transferido, conforme proposta da Administração, para a rubrica “Retenção de lucros”, no pressuposto de sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, com as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data. Essa proposta está baseada na necessidade de manter capital de giro, bem como de atender ao projeto de expansão e crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimento (denominado “Orçamento de Capital”).

e) Plano de opções de ações

Foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 4 de janeiro de 2007 as Diretrizes para Estruturação de Plano de Opção de Compra de Ações e/ou de Plano de Concessão de Ações Restritas (“Diretrizes”). Essas Diretrizes contemplam a possibilidade de o Conselho de Administração (“Conselho”) outorgar opções de compra de ações e/ou ações restritas em quantidade que, somadas, não poderão exceder 3% do número total de ações (48.575.200) emitidas pela Sociedade após a conclusão da Primeira Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias (“IPO”) de emissão da Sociedade.

Em 4 de janeiro de 2007, o Conselho, de acordo com as Diretrizes, aprovou Plano de Opção de Compra de Ações Individual (“Plano” ou “Planos”), para três membros da Administração, em condições idênticas para cada beneficiário, totalizando o equivalente a 1,5% do capital naquela data, ou seja, 0,5% para cada um.

Cada Plano contempla o número de opções outorgadas, bem como as condições de exercício. O preço de exercício é o do IPO (R\$19,50) e os períodos de carência dos Planos, definidos como as datas nas quais o direito de exercício das opções é adquirido, são três: 31 de janeiro de 2008, 31 de janeiro de 2009 e 31 de janeiro de 2010, para cada 1/3 da quantidade total de opções outorgada.

Não houve exercício de opções durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

A prática contábil adotada pela Sociedade com relação aos planos consiste no registro e na divulgação das informações relativas aos Planos. As etapas para o cálculo realizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram:

- a) A utilização do método de cálculo binomial para cálculo de valor justo das opções na data da concessão dos Planos. Referido método requer a adoção de premissas, tais como: (i) ciclo de vida das opções; (ii) volatilidade futura esperada; e (iii) preço de exercício. O ciclo de vida assumido foi o período desde a data de concessão dos Planos até o ponto médio entre a data de aquisição do direito de exercício (“vesting date”) e a data em que o direito de exercício expira. A volatilidade assumida foi o preço da ação no período desde o início de sua negociação em bolsa (31 de janeiro de 2007) até a data do cálculo (31 de dezembro de 2008). O preço de exercício é aquele previsto nos Planos, de R\$19,50 por ação (preço do IPO). A contabilização dos efeitos dos Planos consiste na utilização da expectativa de duração do Plano e volatilidade no preço das ações no período desde o início do plano (4 de janeiro de 2007) até a data do cálculo (31 de dezembro de 2008).

- b) Os valores de cada opção resultantes do cálculo pelo método binomial para cada data de direito de exercício foram: R\$8,22 em 31 de janeiro de 2008, R\$9,77 em 31 de janeiro de 2009 e R\$11,06 em 31 de janeiro de 2010.
- c) Os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações, com base em seu valor justo na data de concessão dos Planos, mas calculado pelo método binomial em 31 de dezembro de 2008, foram um débito ao resultado do exercício no valor de R\$2.341, cujo saldo final no patrimônio líquido é de R\$5.955.

As opções atualmente outorgadas representam 728.628 ações ao valor total de exercício de R\$7.056, incluindo aquelas opções cujas datas de aquisição dos direitos de exercício ainda não foram alcançadas. Caso fossem emitidas todas as 728.628 novas ações previstas para atendimento integral aos Planos, estes representariam uma diluição de 1,5% em relação ao total de ações da Sociedade de 48.575.200.

17. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Estão assim representadas:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Receita líquida de prestação de serviços	314	-	6.253	5.206
Recuperação de despesas	294	2.309	305	2.532
Outras	584	77	883	224
Total	<u>1.192</u>	<u>2.386</u>	<u>7.441</u>	<u>7.962</u>

A receita de prestação de serviços da atividade de incorporação refere-se basicamente a serviços prestados pela Rodobens Prestadora de Serviços e Intermediação de Vendas Ltda. para as controladas pela administração de carteira de recebíveis, obras e serviços administrativos. Os saldos não eliminados no consolidado referem-se à participação de terceiros nas controladas. Também são prestados serviços de administração de carteira para a controlada em conjunto indireta CHUR. Os custos relacionados a essas atividades de prestação de serviços encontram-se registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O valor de mercado das disponibilidades (caixa, bancos e aplicações financeiras) aproxima-se do saldo contábil.

O saldo devedor dos empréstimos e financiamentos é atualizado monetariamente com base na TR em virtude das condições de mercado e, portanto, o saldo devedor existente na data do balanço está próximo ao valor de mercado.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldos em bancos e aplicações financeiras. A totalidade do saldo a receber de clientes não é indexado em moeda estrangeira. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 1% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber em linha com a prática contábil adotada pelas companhias abertas do mesmo setor que a Sociedade. A Administração entende que não existe risco de crédito, pois o contas a receber é garantido pelos respectivos imóveis vendidos.

Não é prática da Sociedade e de suas controladas e controladas em conjunto contratar instrumentos financeiros para fins especulativos. Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, não havia instrumentos financeiros na forma de derivativos em aberto. Adicionalmente, a controlada em conjunto indireta CHUR não possuía, em 31 de dezembro de 2008, operações com instrumentos financeiros derivativos, cuja divulgação seja requerida nos termos das normas e instruções do Banco Central do Brasil.

19. SEGUROS

A Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto mantêm, em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os seguintes contratos de seguros que são considerados pela sua Administração, com valores compatíveis com os riscos envolvidos:

- a) Responsabilidade civil - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes de execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.
- b) Danos físicos ao imóvel (obras financiadas) - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.
- c) Incêndio - raio e explosão na matriz e nos escritórios regionais.
- d) Seguro de término de obras - garante a entrega da obra aos promitentes compradores.
- e) “Stands” de venda - roubo, raio e explosão.

20. COBRIGAÇÕES

A Sociedade mantém co-responsabilidade por recebíveis de seus clientes por aquisição de imóveis que foram objeto de operações de cessão de recebíveis perante o UNIBANCO - União de Bancos Brasileiros S.A. Essas operações ocorreram em duas modalidades: (a) a primeira consiste na co-responsabilidade sobre 5% dos saldos devedores dos clientes até o prazo final de vencimento dos recebíveis; e (b) a segunda consiste na co-responsabilidade sobre 10% dos saldos devedores dos clientes até o prazo de 24 meses a contar da data da contratação por parte do cliente ou até que este atinja 30% do valor do imóvel transacionado, sendo considerado o prazo que por último ocorrer. Também nessa modalidade de co-responsabilidade, a Sociedade e suas controladas têm a obrigação de constituir uma “caução”, que é representada por penhor de aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário - CDB no valor de 10% sobre os valores cedidos, a fim de garantir a co-responsabilidade.

O valor do saldo devedor dos clientes, em 31 de dezembro de 2008, nessas modalidades é de R\$47.151 (R\$104.534 em 31 de dezembro de 2007), sendo as respectivas obrigações no total de R\$4.323 (R\$8.567 em 31 de dezembro de 2007).

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório da Administração 2008

Em janeiro de 2009 a Rodobens Negócios Imobiliários completou dois anos de operações como companhia aberta, condição obtida a partir da Oferta Pública Inicial de Ações (IPO) no montante de R\$449 milhões realizada na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa).

Assim como ocorrido em 2007, encerramos o ano de 2008 tendo superado as metas assumidas em nosso Plano de Negócios quinquenal definido em 2006, garantindo retorno acima do esperado aos nossos acionistas quanto à performance da companhia no período. Pelo terceiro ano consecutivo, a maioria dos indicadores de resultados operacionais e econômico-financeiros apresentaram crescimento superior a 100% em comparação ao ano anterior.

O substancial ganho de escala de nossas operações, em paralelo a contínua evolução de processos internos e disciplinado controle de despesas, se refletiram em mais um aumento de nossa margem de lucro operacional. Iniciamos em 2008 a implantação de um projeto crítico na estratégia de crescimento da companhia, que é a evolução de nosso sistema integrado de gestão de informações empresariais para a plataforma SAP, o qual se estenderá para durante o ano 2009.

Reforçamos a mensagem que o nosso comprometimento principal é com um modelo de negócios que maximize o retorno sobre o capital investido. Um dos caminhos para este objetivo é a busca incansável pelo encurtamento dos prazos de entrega dos imóveis aos nossos clientes, como o que fazemos nos condomínios de casas Terra Nova, a partir de 12 meses do lançamento, sendo este um grande diferencial da Rodobens no mercado brasileiro.

Em 2008 continuamos a investir forte em desenvolvimento de produtos, aprimorando o Terra Nova, e lançando o primeiro Moradas. O Moradas é pilar fundamental de nossa estratégia de explorar as faixas menores de renda com produto de qualidade superior, condições de pagamento adequadas e rápida entrega, com rentabilidade.

Concluimos obras em 12 empreendimentos, totalizando 1.827 unidades. E encerramos o ano com 39 empreendimentos com obras em andamento, totalizando 12.518 unidades e VGV potencial estimado em R\$1.046 milhões (valor de lançamento). As obras estão distribuídas por 28 cidades de 8 estados, demonstrando a dimensão nacional que nossas operações alcançaram.

Fundamental para o nosso crescimento são as fortes parcerias de longo prazo firmadas com bancos comerciais participantes do SBPE-Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos. No ano 2008 firmamos a contratação de R\$246 milhões em novos financiamentos à construção para os empreendimentos nos quais participamos. Obtivemos a liberação de R\$206 milhões de recursos de caderneta de poupança junto aqueles bancos para o financiamento de custos incorridos com obras.

Conforme dados da ABECIP- Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, o financiamento imobiliário com recursos das cadelnetas de poupança atingiu, em 2008, o recorde de 299.746 unidades. O número superou o recorde anterior, de 267 mil unidades, de 1981. Em relação a 2007, o número de imóveis financiados cresceu 53%. O valor total financiado foi de R\$30 bilhões em 2008, um crescimento de 64% sobre o ano anterior.

O cenário de contração do crédito não-imobiliário e a redução da confiança do consumidor, incluindo compradores de imóveis, a partir do terceiro trimestre de 2008 apresentou novos desafios para o setor. Mesmo com um grande volume de empreendimentos aprovados prontos para lançamento, não hesitamos em adequar rapidamente o nosso volume de lançamentos do

segundo semestre aos novos níveis de demanda, atravessando este período de instabilidade de demanda com forte priorização na gestão do caixa e de estoques.

Entramos em 2009 com cenário de desaceleração da economia mundial, da qual o Brasil não passa imune, e estamos fazendo os ajustes necessários em nosso negócio. Acreditamos, entretanto, que continuará a haver uma demanda com mais qualidade (menos impulsiva) por imóveis novos, e oferta de financiamentos para bons projetos, o que poderá possibilitar que venhamos a ter crescimento também em 2009. Crescer com segurança e rentabilidade é a nossa meta.

Mantemos a nossa visão de futuro, a qual é de consolidar a Rodobens como uma das melhores incorporadoras brasileiras em seu segmento de atuação, entregando imóveis com qualidade e potencial de valorização, inovando em conceitos de produto e condições de pagamento, crescendo com responsabilidade sócio-ambiental e melhores práticas de governança corporativa, e proporcionando o retorno esperado ao capital investido. Nossa visão de futuro também inclui o reconhecimento de que o perfil demográfico e domiciliar do Brasil representa uma enorme oportunidade de mercado ainda relativamente pouco explorada.

Agradecemos mais uma vez a dedicação de nossa equipe de colaboradores - unida, motivada e comprometida com os resultados, e a confiança de nossos acionistas, clientes, parceiros, fornecedores e das autoridades.

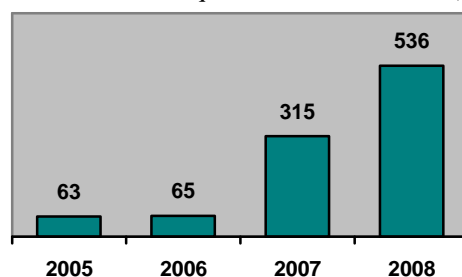
A Diretoria

Comentários sobre o Desempenho Operacional e Econômico-Financeiro

Vendas - As Vendas Contratadas no ano 2008, somente parte pertencente à Rodobens, e líquidas de distratos, atingiram R\$536 milhões, um crescimento de 70% sobre o ano 2007 e 720% sobre 2006.

O forte crescimento das vendas contribuiu para um igualmente forte crescimento do saldo de Receitas a Apropriar, ainda não registrado no balanço patrimonial em função do método contábil de reconhecimento de receita baseado em percentual de conclusão, cujo montante em 31 de dezembro de 2008 chegou a R\$431 milhões, um aumento de 72% em relação ao saldo ao final do exercício anterior. Este saldo de Receitas a Apropriar tem como contrapartida um saldo de Obrigações de Construir (com base em custo orçado) de R\$266 milhões.

Vendas Contratadas Líquidas, Parte Rodobens (em R\$ milhões)



Lançamentos - O VGV (Valor Geral de Vendas) potencial dos lançamentos realizados em 2008, parte Rodobens somente, totalizou R\$660 milhões, um crescimento de 52% sobre o valor lançado em 2007 e de 635% sobre o ano 2006. Em linha com a nossa estratégia de crescente direcionamento dos lançamentos para os segmentos de menor renda, onde reside o maior potencial de demanda, o preço médio por unidade lançada ficou em R\$120 mil, inferior aos

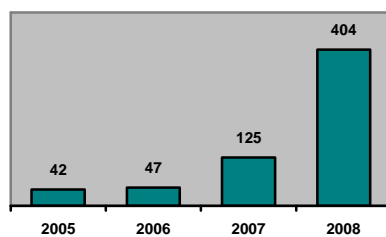
R\$139 mil em 2007. Destacamos os lançamentos de empreendimentos com preço médio de venda de até R\$150 mil, que representaram 83% das 7.946 unidades lançadas no ano.

Banco de Terrenos – Nosso banco de terrenos disponíveis para incorporação somava em 31 de dezembro de 2008, entre comprados e opcionados, um VGV potencial a ser incorporado estimado em R\$5,2 bilhões, e um número de unidades potenciais estimado em 70.224, das quais 28.000 unidades já aprovadas em projetos junto às prefeituras. Nenhuma localidade representava mais do que 9% do VGV potencial do banco de terrenos, e mais de 81% do mesmo estava situado em municípios do interior e direcionado para projetos com preço de venda por unidade de até R\$150 mil.

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Operacional Líquida – A receita líquida em 2008 atingiu R\$404 milhões, um crescimento de 223% sobre o exercício 2007. Este aumento foi decorrente da apropriação de receita, pelo método contábil de percentual de conclusão, de um número significativamente maior de empreendimentos em andamento e com maior percentual vendido das respectivas unidades.

Receita Líquida consolidada, proporcional a participação da Rodobens nos empreendimentos (em R\$ milhões)



Lucro bruto – O lucro bruto em 2008 alcançou R\$145 milhões, tendo crescido 241% sobre o ano 2007, com uma margem bruta de 35,8% da receita líquida.

Despesas Operacionais – As despesas operacionais líquidas, foram de R\$68 milhões, representando 17% da receita operacional líquida. Para o mesmo período de 2007, estas despesas operacionais, excluindo-se o item não-recorrente “Gastos com Reestruturação Societária” (despesas do IPO) de R\$21 milhões, somaram R\$25 milhões, ou 20% da receita operacional líquida. Este desempenho foi o principal responsável pela expansão da margem de lucro operacional.

As despesas comerciais foram negativamente impactadas pela contabilização, no resultado de dezembro de 2008, de um montante de R\$18 milhões de saldos até então registrados no ativo como “Despesas a Apropriar” e que vinham sendo contabilizadas pelo método de percentual de conclusão conforme resolução CFC 963 e prática predominante na indústria. Esta nova prática contábil foi determinada pela Instrução CVM n.561 de 17 de dezembro de 2008.

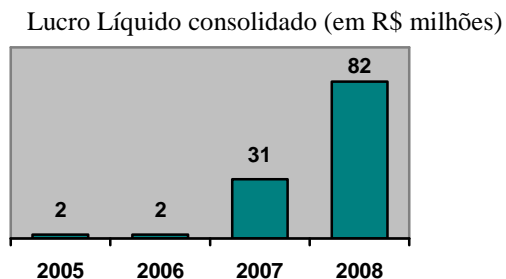
As despesas gerais e administrativas foram negativamente impactadas pela contabilização de R\$2,3 milhões referentes aos Plano de Opções de Ações outorgados para determinados empregados, conforme a Instrução CVM n.562 de 17 de dezembro de 2008. Tal despesa foi contabilizada considerando-se os valores justos das opções calculados pelo modelo binomial na data de outorga. Até o encerramento do exercício, nenhuma opção havia sido exercida e estavam todas abaixo do preço de exercício. Esta despesa não teve efeito caixa e não afeta o patrimônio líquido, ficando registrada em uma conta de reserva de capital.

EBITDA – Equivalente ao LAJIDA (Lucro antes do Resultado Financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social, e Depreciações e Amortizações), resultou em R\$77 milhões no ano 2008, com margem de 19,1% da receita líquida

Resultado Financeiro - O resultado financeiro líquido em 2008 foi positivo em R\$22 milhões, devido em sua maior parte às receitas financeiras originadas da aplicação dos recursos em caixa. As despesas financeiras foram em sua maioria relacionadas aos empréstimos à construção contratados no âmbito do SFH-Sistema Financeiro da Habitação, com juros máximos de 12% ao ano e correção do saldo devedor em TR.

Imposto de Renda e Contribuição Social - O montante total de imposto de renda e de contribuição social contabilizado em 2008 foi de R\$15 milhões, equivalente a 4% da receita líquida, e representando um aumento de 30% em relação ao exercício 2007. As grande maioria das controladas e controladas em conjunto (SPEs) são tributadas pelo método do Lucro Presumido.

Lucro Líquido – O lucro líquido do exercício 2008 atingiu R\$82,8 milhões, representando 20,5% da receita líquida.



Relacionamento com auditores independentes

A política de atuação da Sociedade na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor. Estes princípios consistem, de acordo com os princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Em 2008, a Sociedade não efetuou pagamentos de honorários a partes relacionadas da empresa de auditoria externa Deloitte Touche Tohmatsu.

Cláusula Compromissória de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.
