

Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia de Capital Autorizado
 CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20 - NIRE 31.300.023.907
 Avenida Raja Gabaglia, 2720
 Belo Horizonte - MG 30350-540
34.000.000 Ações Ordinárias
 Valor da Oferta: R\$[*]
Código ISIN: ISIN BRMRVEACNOR2
Código de Negociação na Bovespa MRVE3

No contexto desta Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$20,00 e R\$26,00, ressalvado, no entanto, que tal preço poderá ser fixado fora dessa faixa indicativa.

MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV" ou "Companhia"), e os acionistas identificados neste Prospecto ("Acionistas Vendedores") estão realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") de 34.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), que compreende (i) a distribuição primária de 34.000.000 Ações de emissão da Companhia, com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia ("Oferta Primária"), e (ii) a distribuição pública secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais (conforme abaixo definidas). A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco ABN AMRO Real S.A. ("ABN") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta", e com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e sociedades corretoras membros da Bolsa de Valores de São Paulo, contratadas pelos Coordenadores da Oferta.

Adicionalmente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior, em operações isentas de registro na *Securities and Exchange Commission* ("SEC"), segundo o *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), sendo nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A do Securities Act e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com o Regulamento S editado pela SEC. Não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto do Brasil.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta.

	Preço em R\$	Comissões em R\$ ⁽¹⁾	Recursos Líquidos em R\$ ⁽²⁾⁽³⁾
Por Ação ⁽¹⁾	23,00	1,04	21,97
Total.....	782.000.000,00	35.190.000,00	746.810.000,00

⁽¹⁾ Com base em um Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preço indicada neste Prospecto.

⁽²⁾ Sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

⁽³⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

A quantidade total de Ações objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote suplementar de Ações equivalente a até 15% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, após consulta ao ABN, em até 30 dias contados do dia útil seguinte à publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), inclusive ("Início de Negociação"), para atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.

Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, a quantidade de Ações inicialmente ofertadas poderá, a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, ser aumentada em 20% do total das Ações inicialmente ofertadas, em conformidade com o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Ações Adicionais" e "Opção de Ações Adicionais").

A realização da Oferta Primária foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 2 de abril de 2007, e em reunião do nosso Conselho de Administração da Companhia, realizada em 23 de maio de 2007, conforme atas publicadas no jornal Valor Econômico, em 2 de julho de 2007, e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, em 3 de julho de 2007. Não foi necessária qualquer aprovação por parte dos Acionistas Vendedores com relação à presente Oferta, na qualidade de pessoas físicas. O aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, mediante emissão das Ações, e a fixação do Preço por Ação serão aprovados em reunião do Conselho de Administração da Companhia, entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão do registro da Oferta pela CVM, e sua ata será publicada no jornal Valor Econômico.

Registro da Oferta na CVM: Oferta Primária: CVM/SRE/REM/2007/[*], em [*] de [*] de 2007, e Oferta Secundária: CVM/SRE/SEC/2007/[*], em [*] de [*] de 2007.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre as Ações a serem distribuídas."

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao decidir adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar a sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações. **Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 56 a 65 deste Prospecto, que contém certos fatores de risco que devem ser considerados em relação a subscrição/aquisição das Ações.**



"A(O) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública/programa".

Coordenadores da Oferta

Coordenador Líder



Coordenadores Contratados



A data deste Prospecto Preliminar é 03 de julho de 2007.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

Definições.....	3
Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras.....	13
Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações.....	15
Sumário da Companhia.....	18
Sumário das Demonstrações Financeiras.....	23
Sumário da Oferta.....	28
Informações Cadastrais.....	35
Informações sobre a Oferta.....	36
Identificação de Administradores, Consultores e Auditores.....	53
Fatores de Risco.....	56
Dispensabilidade de Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.....	66
Destinação dos Recursos.....	69

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

Capitalização.....	73
Diluição.....	74
Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas.....	76
Informações Sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos.....	82
Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional.....	86
O Setor Imobiliário.....	119
Reestruturação Societária.....	133
Nossas Atividades.....	134
Administração.....	158
Principais Acionistas e Acionistas Vendedores.....	166
Operações com Partes Relacionadas.....	168
Descrição do Capital Social.....	171
Dividendos e Política de Dividendos.....	184
Governança Corporativa.....	188

3. ANEXOS

Estatuto Social.....	A-1
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre a Oferta.....	B-1
Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberará sobre o Preço por Ação.....	C-1
Declaração de Veracidade da Companhia e dos Acionistas Vendedores.....	D-1
Declaração de Veracidade do Coordenador Líder.....	E-1
Formulário de Informações Anuais – IAN Relativo ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2006 (<i>somente informações não incluídas no Prospecto</i>).....	F-1

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes ao Período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006 e Parecer dos Auditores Independentes.....	G-1
Demonstrações Financeiras Combinadas da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. Referentes aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2004 e Parecer dos Auditores Independentes.....	H-1
Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Relativas ao Período de Três Meses Encerrado em 31 de março de 2007 e Parecer dos Auditores Independentes.....	I-1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

- Definições
- Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras
- Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações
- Sumário da Companhia
- Sumário das Demonstrações Financeiras
- Sumário da Oferta
- Informações Cadastrais
- Informações sobre a Oferta
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Fatores de Risco
- Dispensabilidade de Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

ABN	Banco ABN AMRO Real S.A.
Acionista Controlador	Rubens Menin Teixeira de Souza.
Acionistas Vendedores	Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
Ações Adicionais	Lote adicional de até 6.800.000 Ações equivalentes a até 20% de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Suplementares, que, por decisão da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores com a concordância dos Coordenadores da Oferta, conforme dispõe o artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400, poderá ser acrescida à Oferta a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.
Ações Suplementares	Lote suplementar de até 5.100.000 Ações, de emissão da Companhia, equivalentes a até 15% de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais, conforme opção outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, a ser exercida pelo Coordenador Líder, parcial ou integralmente, após consulta ao ABN, no prazo de 30 dias a partir da data de Início da Negociação, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
ADEMI-RJ	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro.
Agentes de Colocação Internacional	UBS Securities LLC, ABN AMRO Rothschild (<i>uma associação constituída entre o ABN AMRO BANK NV, London Branch e o NM Rothschild & Sons Limited</i>) e Bulltick LLC.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
ANDIMA	Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.
Anúncio de Início	Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.
Autonomy	Autonomy Capital Two Sàrl.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.

BACEN	Banco Central do Brasil.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
CAGR	<i>Compound Annual Growth Rate</i> (Índice Composto de Crescimento Anual) = (Valor final / Valor inicial) ^ (1 / número de anos).
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.
CEF	Caixa Econômica Federal.
CETIP	Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
Classe A	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 20 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe B	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 10 a 20 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe C	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 2 a 10 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe D	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 1 a 2 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe E	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de até 1 salário mínimo, com base em dados do IBGE.
Classes Populares	Pessoas integrantes das Classes B e C.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Companhia ou MRV	MRV Engenharia e Participações S.A.
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente.

Conselheiro Independente	Conforme dispõe o Regulamento do Novo Mercado, caracteriza-se por: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ter sido acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não seja ou não tenha sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não ter sido fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Quando, em resultado do cálculo do número de Conselheiros Independentes, obter-se um número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5, ou (ii) imediatamente inferior a 0,5. Serão ainda considerados “Conselheiros Independentes” aqueles eleitos mediante as faculdades previstas no artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações também se enquadram na presente definição.
Conselho de Administração	Conselho de Administração da Companhia.
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição de Ações de Emissão da Companhia, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a CBLC.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de emissão da Companhia a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, o Coordenador Líder e UBS Pactual CTVM S.A.
Contrato de Participação no Novo Mercado ou Contrato do Novo Mercado	Contrato celebrado, em 29 de junho de 2007, pela BOVESPA, de um lado, e, de outro, a Companhia, seus administradores e Acionista Controlador, por meio do qual a Companhia concordou em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado, a fim de se qualificar para listagem no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data da publicação do Anúncio de Início da Oferta.
Coordenador Líder	UBS Pactual.
Coordenadores Contratados	Banco Votorantim S.A. e Banco Safra de Investimento S.A.
Coordenadores da Oferta	UBS Pactual e ABN.
Corretoras Consorciadas	Sociedades corretoras membros da BOVESPA, subcontratadas pelos Coordenadores da Oferta, que farão parte exclusivamente do esforço de colocação de Ações perante Investidores Não-Institucionais.
CPMF	Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira.

CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
CVG	Construtora Verde Grande Ltda.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira, que ocorrerá em até três dias úteis após a data de publicação do Anúncio de Início, com a entrega das ações aos respectivos investidores.
Diretoria	Diretoria da Companhia.
Dólar ou US\$	Moeda corrente nos Estados Unidos.
EBITDA	O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, e a depreciação e amortização, o EBITDA funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.
EBITDA Ajustado	EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e dos gastos com comissões bancárias e advogados para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA Ajustado de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, a depreciação e amortização e gastos com comissões bancárias e advogados para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia, o EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Embraesp	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C Ltda.
Empreendimentos Residenciais Populares	Imóveis com preço de venda entre R\$41,5 mil e R\$150,0 mil, e área média entre 50m ² e 80m ² por Unidade, destinados às Classes Populares.
Estatuto Social	Estatuto Social da Companhia.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Expar	Expar Êxito e Participações Ltda.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas, instituição que tem entre suas atividades a elaboração de análises econômicas e apuração de índices setoriais, entre eles o IGP-M.
Fundação João Pinheiro	Instituição de pesquisa aplicada ligada ao Governo do Estado de Minas Gerais desde 1969.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
Gryfindor	Gryfindor Participações Ltda.
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela FGV.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela FGV.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, divulgado pela FGV.
Início de Negociação	Primeiro dia útil seguinte à data da publicação do Anúncio de Início, inclusive.
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor.
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Industrial.
INSS	Instituto Nacional da Seguridade Social.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores da Oferta, Coordenadores Contratados e Corretoras Consorciadas.
Instrução CVM 325	Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Intermedium	Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.
Investidores Institucionais	Investidores Institucionais Brasileiros e Investidores Institucionais Estrangeiros.

Investidores Institucionais Brasileiros	Pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento registrados na BOVESPA e outras entidades cujas ordens específicas de investimento, no âmbito da Oferta, excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas e condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325, e outros investidores institucionais.
Investidores Institucionais Estrangeiros	Investidores Institucionais que sejam investidores institucionais qualificados (<i>Qualified Institutional Buyers</i>), conforme definidos na Regra 144A editada pela SEC, bem como investidores que sejam definidos como <i>non-US persons</i> , conforme o Regulamento S.
Investidores Não-Institucionais	Pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento que decidirem participar da Oferta de Varejo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo – divulgado pelo IBGE.
IPC-FIPE	Índice de Preços ao Consumidor do Município de São Paulo, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômicas.
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Incorporação	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores alterações.
Lei do Inquilinato	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
MA Cabaleiro Participações	MA Cabaleiro Participações Ltda.
MAIO Participações	Maio Participações Ltda.
MCM Engenharia	MCM Engenharia Ltda.
MRV Construções	MRV Construções Ltda.
MRV Empreendimentos	MRV Empreendimentos S.A.
MRV Serviços de Engenharia	MRV Serviços de Engenharia Ltda.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BOVESPA, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia fará parte a partir da data de publicação do Anúncio de Início da presente Oferta.
NYSE	<i>New York Stock Exchange.</i>

Oferta	Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 Ações e de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais. A oferta será efetivada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400, e ainda, com esforços de colocação das Ações nos Estados Unidos, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, nos Estados Unidos para investidores institucionais qualificados (<i>Qualified Institutional Buyers</i>), conforme definidos na Regra 144A editada pela SEC, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S editado pela SEC. Não haverá registro das Ações em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil.
Oferta de Varejo	Oferta destinada a Investidores Não-Institucionais.
Oferta Institucional	Oferta destinada a Investidores Institucionais.
Oferta Primária	A oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 Ações de emissão da Companhia, realizada no âmbito da Oferta.
Oferta Secundária	A oferta pública de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, a ser realizada no âmbito da Oferta, exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.
Opção de Ações Adicionais	Opção a ser exercida a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores, com a concordância dos Coordenadores da Oferta, e sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, para aumentar a Oferta em até 20% do total de Ações objeto da Oferta, conforme previsto no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Opção de Ações Suplementares	Opção que poderá ser outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, a ser exercida após consulta ao ABN, para distribuição de um lote suplementar de 5.100.000 Ações de emissão da Companhia e/ou Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, equivalente a até 15,0% do total de Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas. As Ações Suplementares serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida, parcial ou integralmente, no prazo de até 30 dias contados a partir da data de Início de Negociação, ou seja, o dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início, inclusive.
País	República Federativa do Brasil.

Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores da Oferta, os Coordenadores Contratados e as sociedades corretoras membros da BOVESPA que aderiram ao Contrato de Distribuição por meio da celebração de Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição com os Coordenadores da Oferta.
Pedido de Reserva	Formulário específico preenchido durante o Período de Reserva por Investidor Não-Institucional que desejar participar da Oferta de Varejo.
Período de Reserva	O prazo de seis dias úteis, iniciado em 11 de julho de 2007 e encerrado em 18 de julho de 2007, inclusive, o qual poderá ser prorrogado a critério dos Coordenadores da Oferta, de comum acordo com a Companhia e os Acionistas Vendedores para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva.
Pessoas Vinculadas	Investidores Não-Institucionais que sejam: (a) administradores ou controladores da Companhia; (b) controladores ou administradores das instituições participantes da Oferta, ou (c) outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como (d) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c).
PIB	Produto Interno Bruto do Brasil, calculado pelo IBGE.
Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações	Plano de outorga de opção de compra de ações de emissão da Companhia aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 2 de abril de 2007.
Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, as normas e regulamentos da CVM e as normas e pronunciamentos do IBRACON.
Prazo da Distribuição	Prazo que se inicia na data de Início de Negociação e se encerra na data da publicação do Anúncio de Encerramento.
Preço por Ação	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$20,00 e R\$26,00, podendo, no entanto, ser eventualmente fixado fora desta faixa. O Preço por Ação será fixado com base no resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400, e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada da Oferta, seja inferior a quantidade de ações da Oferta base (ou seja, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) acrescida de 1/3 (um terço), serão aceitas intenções de investimento de Pessoas Vinculadas, que sejam consideradas Investidores Institucionais, no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitados ao máximo de 10,0% da Oferta, podendo impactar formação de preço ou a liquidez das Ações no mercado secundário. Subscrições realizadas em decorrência dos contratos de <i>total return swap</i> não são subscrições de Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta. Os Investidores Não-Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação.

Procedimento de Bookbuilding	Processo de coleta de intenções de investimento a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a Investidores Institucionais, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações.
Real ou R\$	A moeda corrente no Brasil.
Região Metropolitana de São Paulo	Região que compreende o município de São Paulo e outras municipalidades em seu entorno, especificamente as seguintes: municípios do ABC Paulista, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Embú-Guaçu, Itapeirica da Serra, Cotia, Vargem Grande Paulista, Embú, Taboão da Serra, Itapevi, Jandira, Carapicuíba, Osasco, Barueri, Santana de Parnaíba, Pirapora do Bom Jesus, Cajamar, Caieiras, Franco da Rocha, Francisco Morato, Mairiporã, Guarulhos, Arujá, Santa Isabel, Itaquaquetuba, Poá, Ferraz de Vasconcelos, Suzano, Mogi das Cruzes, Guararema, Biritiba Mirim e Salesópolis.
Regra 144A	<i>Rule 144A</i> do Securities Act, conforme alterada.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado, que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa desse segmento a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no Novo Mercado.
Regulamento S	<i>Regulation S</i> do Securities Act, conforme alterado.
Resolução CMN 2.689	Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Resolução CMN 3.347	Resolução CMN nº 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, conforme alterada.
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> dos Estados Unidos.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
Securities Act	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.
SELIC	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
SFH	Sistema Financeiro da Habitação, instituído pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada.
Taxa CDI	Representa a média do CDI de um dia no Brasil (acumulada por períodos mensais, anualizada).
Taxa SELIC	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurada no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, conforme determinada pelo CMN.
TR	Taxa Referencial.
UBS Pactual	Banco UBS Pactual S.A.
Unidade	Unidade autônoma imobiliária residencial construída ou em fase de construção.
U.S. GAAP	Princípios contábeis geralmente aceitos nos Estados Unidos.
UNNO	UNNO Participações S.A.
Valor Geral de Vendas ou VGV	O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.
Vendas Contratadas	Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS

Este Prospecto inclui estimativas e declarações futuras, inclusive nas seções “– Sumário da Companhia”, na página 18, “– Fatores de Risco”, na página 56, “– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página 86, e “– Nossas Atividades”, na página 134.

As estimativas e declarações futuras constantes do presente Prospecto têm por embasamento, em grande parte, as nossas expectativas atuais e as estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os nossos negócios, o nosso setor de atuação, a nossa situação financeira, os nossos resultados operacionais e prospectivos e o preço das Ações. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

As nossas estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo:

- (i) Nossa capacidade de manter sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda e da nossa capacidade de implantar com sucesso nossa estratégia operacional;
- (ii) Nossa capacidade de honrar nossos financiamentos e de contratar novos financiamentos se e quando necessário em condições atrativas;
- (iii) Alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, bem como a promulgação de leis e de regulamentos futuros versando sobre matéria imobiliária, fiscal ou de zoneamento;
- (iv) Intervenções governamentais, resultando em alterações na economia, nos tributos ou no ambiente regulatório no Brasil;
- (v) Aumento de nossos custos e despesas, incluindo o custo com aquisição de terrenos e construção de empreendimentos;
- (vi) Mudanças de preços do mercado imobiliário, da atratividade de nossos empreendimentos e das condições da concorrência;
- (vii) Nossa capacidade de repassar parte da carteira de recebíveis de nossos clientes com taxas atrativas;
- (viii) A alteração da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- (ix) Outros fatores que podem afetar a nossa condição financeira, nossa liquidez e os resultados de nossas operações;
- (x) Nossa capacidade de obter mão de obra, produtos e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- (xi) A obtenção de licenças e autorizações governamentais para nossas construções e empreendimentos;
- (xii) Nossa capacidade de obter materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- (xiii) Nossa capacidade de realizar nosso VGV; e
- (xiv) Outros fatores apresentados na seção “– Fatores de Risco”, na página 56.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, nossos resultados futuros e desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

Informações Financeiras

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto, por nós elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria, constantes do anexo a este Prospecto.

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 2005, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2006:** demonstrações financeiras combinadas, preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações financeiras individuais da MRV Construções e da MRV Empreendimentos, como se a Companhia tivesse sido constituída desde 1º de janeiro de 2004, considerando que as sociedades combinadas estavam sob controle e administração comuns durante este período.
- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 dezembro de 2006, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas considerando os efeitos decorrentes da reorganização societária realizada em 31 de maio de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comuns durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a estas datas base incluem nota explicativa às demonstrações financeiras, apresentando a demonstração do resultado combinado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e a demonstração do resultado combinado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, respectivamente, de tais sociedades.

Desta forma, as informações e análises descritas na seção “– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página 86, foram obtidas e elaboradas considerando a demonstração de resultado combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, e demonstração de resultado consolidado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2007.

Aspectos Gerais

Nossas informações financeiras, disponibilizadas neste Prospecto, consideram as nossas informações financeiras combinadas e consolidadas.

Nossas demonstrações financeiras combinadas foram preparadas para os fins apresentados acima e não têm por objetivo representar qual seriam nossos resultados operacionais nem nossa situação patrimonial caso essas transações tivessem ocorrido nas datas indicadas, nem são necessariamente um indicativo dos nossos resultados futuros ou de nossa posição patrimonial futura.

As demonstrações financeiras combinadas e consolidadas não devem ser tomadas como base para fins de cálculo dos dividendos, de imposto ou quaisquer outros fins societários.

De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, existem regras específicas aplicáveis às companhias do setor de incorporação imobiliária, sobretudo no que concerne à apropriação do resultado de vendas. Em maio de 2003, o CFC aprovou a Resolução CFC 963, estabelecendo novos critérios de apropriação de resultados aplicáveis às companhias deste setor. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Seguindo uma tendência do setor imobiliário e objetivando facilitar a comparabilidade das nossas demonstrações financeiras com as de nossos principais concorrentes, passamos a adotar, a partir do exercício social de 2003, os procedimentos previstos na Resolução CFC 963.

Alguns percentuais e outros valores incluídos neste Prospecto foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que os precedem.

Neste Prospecto, todas as referências a “receita líquida” significam as receitas calculadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

EBITDA

O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, e a depreciação e amortização, o EBITDA funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

EBITDA Ajustado

EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e dos gastos com comissões bancárias e advogados para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA Ajustado de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, a depreciação e amortização e gastos com comissões bancárias e advogados para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia, o EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Informações de Mercado

As informações de mercado e sobre a posição competitiva no nosso setor de atuação apresentadas ao longo deste Prospecto, incluindo estimativas de mercado, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Fazemos tais declarações com base em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como EMBRAESP, ADEMI-RJ, SECOVI, IBGE e BACEN, dentre outras. Embora não tenhamos motivos para achar que tais informações não são corretas em seus aspectos materiais, nem nós, e nem os Coordenadores da Oferta as verificamos de forma independente.

Outras Informações

Neste Prospecto, utilizamos os termos “Companhia”, “nós”, “nosso” e “nossa” para nos referirmos à Companhia, salvo se de outra forma indicado. Em especial, no contexto operacional e financeiro, utilizamos os termos “nós”, “nossos” e “nossas” para nos referir à nossa Companhia e todos os seus atuais acervos, independentemente da data, incluindo aqueles relacionados com as atividades da MRV Construções e da MRV Empreendimentos, que, em razão da reestruturação societária, foram transferidos para a nossa Companhia.

Neste Prospecto, a expressão “Empreendimentos Residenciais Populares” é utilizada para representar Imóveis com preço de venda entre R\$41,5 mil e R\$150,0 mil, e área média entre 50m² e 80m² por Unidade, destinados às Classes Populares, cuja definição é baseada nas Classes B e C, segundo dados do IBGE. Estas definições podem diferir significativamente de critérios de segmentação de mercado ou de classes de renda utilizados por outras incorporadoras.

Todas as referências ao VGV se relacionam com o valor total obtido ou que pode ser obtido por meio das vendas de todas Unidades lançadas de determinados empreendimentos imobiliários a um preço pré-determinado para o lançamento. Investidores devem observar que o VGV informado é, portanto, estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

Todas as referências a “Vendas Contratadas” significam o VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de imóveis lançados e a venda de imóveis em estoque.

Todas as referências a “Unidades Lançadas” significam Unidades incorporadas que podem se tornar objeto de Vendas Contratadas, e não estão limitadas a Unidades em construção ou que foram concluídas.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Apresentamos a seguir um sumário de nossas atividades, informações financeiras, operacionais, pontos fortes e estratégias. Este sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir em nossas Ações ou em nossa Companhia. Antes de investir em nossas Ações, o potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto Preliminar para um entendimento mais completo do nosso negócio e desta Oferta, incluindo nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, bem como as seções “– Fatores de Risco”, na página 56, e “– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página 86, deste Prospecto Preliminar.

Visão Geral

Acreditamos ser a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares em número de Unidades incorporadas e cidades atendidas. Temos 27 anos de atuação com foco nas Classes Populares. Nossa larga experiência e estrutura operacional nos permitem combinar uma atuação voltada para o segmento de Empreendimentos Residenciais Populares com a obtenção de altas margens: enquanto o preço médio de venda dos nossos produtos nos últimos dois anos foi de R\$1.338/m², valor 58% abaixo do preço médio entre as empresas do setor de incorporação e construção listadas na BOVESPA que divulgaram esta informação, a média de nossa margem líquida (lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida) nos exercícios de 2004, 2005 e 2006 foi de 19,0%, valor 57,2% superior à média de 14 empresas do setor que disponibilizam esta informação de acordo com o mesmo critério¹.

Nossa linha de produtos é padronizada. Em todas as cidades onde atuamos, focamos nosso desenvolvimento em três produtos direcionados para as Classes Populares: Linha Parque (área útil de 40 a 55 m² e preço máximo de venda de aproximadamente R\$77,0 mil por Unidade); Linha Spazio (área útil de 42 a 70 m² e preço de venda entre R\$70,0 mil e R\$140,0 mil por Unidade); e Linha Village (área útil de 70 a 120 m² e preço de venda por Unidade entre R\$100,0 mil e R\$220,0 mil). Accreditamos que com esse modelo obtemos escala industrial de produção, o que nos proporciona elevado grau de especialização de processos, baixo custo de produção e qualidade diferenciada no segmento em que atuamos.

Accreditamos possuir uma diversificação geográfica única no setor imobiliário brasileiro. Atuamos em 35 cidades, em sete estados (Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás e Espírito Santo), e no Distrito Federal. Operamos há mais de três anos em 77% das cidades em que temos atividades e, por isso, acreditamos ter conhecimento detalhado das características de cada mercado, o que aumenta nossa capacidade de crescimento (pela dispersão de demanda), reduz o risco de sermos prejudicados por mudanças de legislação em um município específico e representa uma importante barreira de entrada para os demais eventuais competidores. Além do mais, o aprendizado e a capacidade de já haver construído nesta malha de cidades mostram nossa capacidade de escolher e adicionar novas cidades ao nosso mercado de atuação.

Accreditamos que o segmento de mercado em que atuamos é o mais beneficiado pelo aumento da disponibilidade de crédito para o setor imobiliário, pela redução da taxa de juros e pela melhora nas condições macroeconômicas do país. O total de empréstimos para o setor no âmbito do SFH cresceu, na média, 76% ao ano nos últimos três anos, e a nossa expectativa é que esses volumes continuem em trajetória ascendente. Além disso, somos uma das empresas brasileiras com maior histórico e experiência no acesso aos programas de financiamento especiais da CEF, o que nos possibilita oferecer aos nossos clientes condições de financiamento vantajosas, ao mesmo tempo em que reduz nossa necessidade de capital no desenvolvimento de nossos projetos. O aumento do volume e a melhora nas condições de crédito impacta positivamente nossas atividades de diferentes maneiras, dentre as quais destacamos: (i) contribui para a expansão da demanda, uma vez que a queda no custo dos empréstimos e o alongamento nos prazos de pagamento implicam redução no valor das prestações mensais; e (ii) reduz a alocação de capital próprio na atividade de incorporação, aumentando, assim, a nossa capacidade de crescimento.

¹ **Empresas consideradas:** Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações; Gafisa S.A.; Rossi Residencial S.A.; Klabin Segall S.A.; Even Construtora e Incorporadora S.A.; Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.; Tecnisa S.A.; Company S.A.; PDG Realty S. A. Empreendimentos e Participações; JHSF Participações S.A.; Rodobens Negócios Imobiliários S.A.; Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.; Brascan Residential Properties S.A.; e João Fortes Engenharia S.A.

Implementamos há mais de dez anos um modelo de sociedade com nossos principais executivos e empregados, que constitui um dos fatores essenciais de nossa cultura corporativa. Acreditamos que isso representa um diferencial importante para o sucesso de nosso negócio, uma vez que é um instrumento eficiente de retenção de talentos. Evidência disso é que, em média, nossos principais executivos atuam conosco há mais de onze anos. De acordo com esse modelo, 89 executivos e empregados já fazem parte deste modelo de sociedade. Desta forma, acreditamos que nossos principais executivos e empregados têm seu interesse alinhado com os demais acionistas e com nosso projeto de crescimento.

Entre 2004 e 2006, lançamos 6.374 Unidades e apresentamos um índice composto de crescimento anual (CAGR) de VGV equivalente a 61,4% e um índice composto de crescimento anual (CAGR) de receita líquida de 42,1%. Adicionalmente, estimamos que o VGV potencial de nosso estoque de terrenos (*landbank*), totalmente de nossa titularidade, em 27 de junho de 2007, era de R\$2,8 bilhões, dos quais pelo menos R\$1,3 bilhão deverá ser lançado até o final de 2008².

A tabela abaixo apresenta um resumo de certas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados.

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Informações financeiras - Em R\$ mil					
Receita Operacional Bruta.....	85.639	111.331	159.545	29.274	68.599
Receita Operacional Líquida.....	69.490	95.212	140.306	25.760	61.524
Lucro Bruto.....	26.812	37.395	49.589	6.917	22.783
Lucro Líquido.....	13.946	23.660	17.013	2.174	3.347
Margem Bruta ⁽¹⁾	38,6%	39,3%	35,3%	26,9%	37,0%
Margem Líquida ⁽²⁾	20,1%	24,8%	12,1%	8,4%	5,4%
EBITDA ⁽³⁾	16.316	25.241	22.517	2.886	7.513
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	16.316	25.241	22.517	2.886	12.412
% Margem do EBITDA ⁽⁵⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	12,2%
% Margem do EBITDA Ajustado ⁽⁶⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	20,2%
Empreendimentos Lançados					
Número de Empreendimentos Lançados.....	28	45	67	10	38
Número de Unidades Lançadas ⁽⁷⁾	1.618	1.769	2.987	464	2.313
Área Útil de Unidades Lançadas (m ²) ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	101.434	133.294	229.331	39.324	151.071
VGV (% MRV em R\$ mil) ⁽⁷⁾	130.212	184.269	337.337	52.762	214.021
VGV (100% em R\$ mil) ⁽⁷⁾	133.078	189.458	346.675	58.974	239.259
Preço Médio de Lançamento (em R\$/m ²).....	1.312	1.421	1.512	1.500	1.584
Participação da MRV no total de lançamentos.....	97,8%	97,3%	97,3%	89,5%	89,5%
Vendas					
Vendas Contratadas (% MRV em R\$ mil).....	100.316	110.293	206.239	38.627	130.290
Vendas Contratadas (100% em R\$ mil).....	101.846	112.126	212.951	40.159	138.091
Participação da MRV no total de Vendas.....	98,5%	98,4%	96,8%	96,2%	94,4%
Área Útil Vendida (em m ²) ⁽⁷⁾⁽⁹⁾	88.703	90.043	148.953	30.634	89.184
Número de Unidades Vendidas.....	1.506	1.361	2.079	440	1.273

⁽¹⁾ Lucro bruto dividido pela receita operacional líquida.

⁽²⁾ Lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida.

⁽³⁾ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização. Para definição completa do EBITDA, vide seção “– Definições”, na página 3, e para reconciliação do EBITDA com o lucro líquido, vide seção “– Sumário das Demonstrações Financeiras”, na página 23.

⁽⁴⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e dos gastos com comissões bancárias e advogados para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. Para definição completa do EBITDA Ajustado, vide seção “– Definições”, na página 3, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, vide seção “– Sumário das Demonstrações Financeiras”, na página 23.

⁽⁵⁾ EBITDA dividido por receita operacional líquida.

⁽⁶⁾ EBITDA Ajustado dividido por receita operacional líquida.

⁽⁷⁾ Incluindo as Unidades objeto de permuta.

⁽⁸⁾ Incluindo a participação de sócios nas SCPs de controle compartilhado.

⁽⁹⁾ Área útil: Área da unidade autônoma de uso privativo e exclusivo de seu proprietário ou morador, incluindo superfície de paredes, somada à área de varanda. Não inclui as áreas privativas descobertas, terraços de coberturas, vagas de garagem e box de depósito.

² O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

Nossas Vantagens Competitivas

Acreditamos que nosso modelo de negócio nos posiciona de forma única para aproveitar as possibilidades de crescimento do mercado imobiliário brasileiro. Dentre nossas principais vantagens competitivas, ressaltamos as seguintes:

Ampla experiência e foco exclusivo no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares.

Atuamos há 27 anos focados exclusivamente no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, que concentra grande parte da população brasileira e da demanda por novas moradias, e portanto acreditamos ter uma experiência única no setor. Além disso, focamos nossos esforços ao longo de toda a nossa história no desenvolvimento de apenas três linhas de produtos (linhas Parque, Village e Spazio), que acreditamos possuírem grande aceitação comercial em regiões com características de demanda diferentes, e uma relação custo-benefício atrativa para o segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. O foco neste segmento nos permitiu desenvolver metodologias especialmente adaptadas às suas características específicas.

Diversificação geográfica diferenciada, com significativo potencial de expansão.

Iniciamos nossa atuação em Belo Horizonte e até a data deste prospecto estamos presentes em 35 cidades localizadas em sete estados brasileiros (Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás e Espírito Santo), além do Distrito Federal. Em mais da metade das cidades em que atuamos, a população varia entre 100 e 500 mil habitantes e acreditamos competir primordialmente com empresas locais que não possuem a abrangência de mercado e o tamanho compatíveis com os nossos, e, portanto, acreditamos ter uma posição competitiva diferenciada. Possuímos conhecimento profundo da realidade de mercado e das características de nossos concorrentes em cada uma das cidades em que atuamos, sendo que em 77,0% delas já estamos presentes há mais de três anos. Desenvolvemos metodologia e equipe interna voltadas exclusivamente para a expansão de nossos negócios em novas localidades. Acreditamos que isso representa um importante fator de diferenciação, na medida em que o mercado imobiliário, embora atravessasse um momento de forte expansão, ainda segue uma lógica de microlocalidades, onde o conhecimento da realidade específica de cada região é importante fator de competitividade. Acreditamos que isso contribuiu e continuará contribuindo de forma significativa para o crescimento acelerado e consistente das nossas atividades.

Estrutura padronizada de construção.

Desenvolvemos ao longo dos anos um modelo de produção escalonável, que nos permite replicar em escala industrial, em diferentes localidades e de forma simultânea, um padrão uniforme de construção. Esta técnica nos proporciona: (i) ganhos de escala e maior poder de negociação com fornecedores; (ii) alavancagem operacional, que permite diluição de nossos custos fixos; (iii) confiabilidade na execução dos prazos de entrega; e (iv) rígido controle de qualidade em todos os estágios do processo de construção. Acreditamos que o resultado dessa especialização se refletiu positivamente em nossas margens líquidas (lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida), cuja média, nos exercícios de 2004, 2005 e 2006, foi de 19,0%. Estamos nos preparando para aumentar ainda mais nossa capacidade de construir um maior número de obras de forma simultânea. Para isso, intensificamos as parcerias com empresas com as quais possuímos relacionamento de longo prazo, que usam e usarão nossa tecnologia de construção em nossos futuros empreendimentos conjuntos.

Flexibilidade no desenvolvimento de projetos por meio de construção modular.

Nossos projetos são baseados em estruturas que podem ser replicadas em diferentes tipos de empreendimentos. Nossos módulos são constituídos por conjuntos de 50 a 200 Unidades, que nos permitem realizar empreendimentos de até 5.000 Unidades, dependendo do tamanho da cidade e da realidade da demanda local. Este modelo de construção modular favorece a agilidade comercial na medida em que: (i) permite replicar projetos padronizados em diversas regiões; adaptando o tamanho do empreendimento a cada realidade local; (ii) contribui para reduzir o risco de performance da nossa atividade de forma consolidada, uma vez que há pulverização de risco em vários blocos distintos; e (iii) gera a flexibilidade necessária para aproveitarmos diferentes oportunidades de mercado, inclusive relativas ao tamanho e disposição dos terrenos. Essa estrutura modular e a construção padronizada permitem-nos reduzir o ciclo de incorporação (período entre a compra dos terrenos e a entrega das chaves das respectivas Unidades), contribuindo para melhorar o retorno que obtemos em nossos empreendimentos.

Modelo verticalizado. Atuamos de forma integrada, controlando desde a fase de prospecção de terrenos, elaboração de projetos e construção, até a venda das Unidades. Isso nos permite controlar de forma direta todas as etapas da incorporação. Na fase de construção, terceirizamos a mão de obra nos canteiros de obras com empresas especializadas com quem mantemos parceria há vários anos, o que nos proporciona maior eficiência. Ainda nesta fase, nossa equipe própria, especializada e treinada mantém a gestão dos processos e executa as tarefas estratégicas e de maior importância. Nossa estrutura de vendas é baseada em uma equipe de 90 corretores e oito lojas próprias, e mais de 200 corretores terceirizados que possuem equipes dedicadas exclusivamente à venda de nossos empreendimentos. Este modelo de vendas foi implementado há mais de 15 anos e nos garante menor custo e maior eficiência. Em 2006, 23% das Vendas Contratadas foram realizadas por lojas próprias e por esta equipe própria de corretores. Além disso, estimulamos as vendas por meio da internet: de acordo com pesquisas do setor, o endereço "www.mrv.com.br" foi, em 2007, um dos três mais acessados entre as construtoras brasileiras. O crescimento nesta modalidade de vendas no ano de 2006 foi de 243%, e representou 12% do total, contribuindo para reduzir nossas despesas de vendas.

Estoque de terrenos em locais privilegiados e capacidade diferenciada de identificação de novos terrenos. A nossa experiência na realização de investimentos imobiliários nos permitiu adquirir terrenos em áreas estrategicamente localizadas e com forte demanda para nossos empreendimentos. Em 27 de junho de 2007, nosso estoque de terrenos totalizava 1.872.861m² de área útil, que estimamos representar um VGV potencial de aproximadamente R\$2,8 bilhões³. Além disso, temos uma rede de contatos já estabelecida com corretores locais em cada cidade onde atuamos e focamos esforços no desenvolvimento de uma equipe de prospecção de novos terrenos. Nossa capacidade de efetivar novas aquisições de terrenos de forma rápida e eficiente representa um diferencial importante em nosso projeto de crescimento.

Estrutura consolidada de alinhamento de interesses entre sócios, administração e colaboradores. Há mais de 10 anos, implementamos um modelo de sociedade que visa a reter talentos e gerar uma cultura interna de alinhamento de interesses entre nossos acionistas, principais executivos e empregados. Atualmente, 89 dentre nossos principais executivos e empregados já têm sua remuneração alinhada com nosso desempenho. Além de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de negócios altamente eficiente, acreditamos que a adoção de um programa de tal natureza, que atinge de forma ampla o nosso corpo gerencial, cria o correto incentivo aos demais colaboradores a melhorar constantemente nossas operações e, como consequência, suas perspectivas profissionais.

Nossas Estratégias

Nossas estratégias são:

Aproveitar nossa condição competitiva e privilegiada para consolidar a nossa liderança no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Acreditamos ter um modelo de negócios que nos permite empreender um processo de crescimento acelerado com rentabilidade. Dessa forma, pretendemos replicar nosso modelo atual para crescer de forma orgânica dentro do segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Acreditamos que o cenário macroeconômico atual, com disponibilidade de crédito imobiliário para as Classes Populares e melhores índices de confiança do consumidor, contribui para aumentar a capacidade de absorção de novas Unidades nas cidades onde já possuímos atividades. Nosso objetivo é aproveitar nosso posicionamento competitivo para acelerar a compra de novos terrenos e explorar de modo eficiente estas oportunidades.

³ O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

Manter o ritmo de expansão geográfica. Nosso modelo de negócios é altamente adaptado para cidades com população acima de 100 mil habitantes. Pretendemos usar nossa experiência para continuar nosso ritmo de crescimento em novas cidades e estados. Acreditamos que o Brasil apresenta oportunidades favoráveis no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, por apresentar uma população relevante e dispersa, em um território geográfico de grandes dimensões. Análises preliminares internas já identificaram mais 21 cidades que oferecem, concomitantemente, alta demanda nas Classes Populares e oferta limitada para este segmento de mercado.

Aproveitar o cenário de aumento de crédito para alavancar nossa estrutura de capital. Nossa estrutura de capital atual apresenta baixo endividamento. Pretendemos aproveitar o atual cenário de crescimento na oferta de crédito e redução das taxas de juros para reduzir, ainda mais, o emprego de capital próprio em nossas atividades de incorporação, repassando aos bancos o papel de financiador de nossas necessidades de capital de giro e dos nossos clientes. Dessa forma, pretendemos aumentar a eficiência da alocação de nosso capital e a rentabilidade de nossos empreendimentos.

Informações adicionais

Nossa sede está localizada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30350-540. O telefone de nosso departamento de relações com investidores é (55**31) 3348-7106 e nosso fax (55**31) 3348-7155. Nosso endereço na rede mundial de computadores (*website*) é www.mrv.com.br. As informações de nosso *website* ou que podem ser acessadas por meio dele não integram o presente Prospecto e não são a ele incorporadas por referência.

SUMÁRIO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Apresentamos a seguir um resumo de nossas informações financeiras para cada um dos exercícios ou períodos indicados. As informações financeiras apresentadas abaixo devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções “– Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, na página 15, e “– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página 86.

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto, por nós elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria, constantes do anexo a este Prospecto.

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 2005, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2006:** demonstrações financeiras combinadas, preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações financeiras individuais da MRV Construções e da MRV Empreendimentos, como se a Companhia tivesse sido constituída desde 1º de janeiro de 2004, considerando que as sociedades combinadas estavam sob controle e administração comuns durante este período.
- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 dezembro de 2006, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas considerando os efeitos decorrentes da reorganização societária realizada em 31 de maio de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comuns durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a estas datas base incluem nota explicativa às demonstrações financeiras, apresentando a demonstração do resultado combinado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e a demonstração do resultado combinado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, respectivamente, de tais sociedades.

Desta forma, as informações e análises descritas na seção “– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página 86, foram obtidas e elaboradas considerando a demonstração de resultado combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, e demonstração de resultado consolidado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2007.

Na opinião de nossa administração, nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto apresentam, adequadamente, o resultado de nossas operações e nossa situação financeira, nas respectivas datas. Os resultados financeiros indicados nas referidas demonstrações financeiras, não indicam, necessariamente, os resultados que podem ser esperados em qualquer outro período.

Demonstrações de Resultados

	Combinado				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de				
	2004	2005	2006	%Variação 2005/2004	%Variação 2006/2005
	(Em R\$ Mil)				
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	85.639	111.331	159.545	30,0%	43,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA					
Impostos incidentes sobre vendas.....	(2.759)	(4.008)	(5.623)	45,3%	40,3%
Descontos, abatimentos e devoluções.....	(13.390)	(12.111)	(13.616)	-9,6%	12,4%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA.....	69.490	95.212	140.306	37,0%	47,4%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS.....	(42.678)	(57.817)	(90.717)	35,5%	56,9%
LUCRO BRUTO.....	26.812	37.395	49.589	39,5%	32,6%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais.....	(4.525)	(5.803)	(11.357)	28,3%	95,7%
Despesas gerais e administrativas.....	(5.691)	(6.815)	(24.192)	19,8%	255,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.....	(339)	384	8.222	-213,3%	2041,1%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO.....	16.257	25.161	22.262	54,8%	-11,5%
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras.....	(1.070)	(3.258)	(5.085)	204,5%	56,1%
Receitas financeiras.....	1.024	1.946	1.810	90,0%	-7,0%
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis.....	318	3.772	1.265	1086,2%	-66,5%
LUCRO OPERACIONAL.....	16.529	27.621	20.252	67,1%	-26,7%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS.....	14	-	18	-100,0%	100,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	16.543	27.621	20.270	67,0%	-26,6%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	(2.597)	(3.961)	(3.257)	52,5%	-17,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	13.946	23.660	17.013	69,7%	-28,1%

	Períodos de três meses encerrados em 31 de março de		
	2006	2007	%Variação 2007/2006
	Combinado	Consolidado	
	(Em R\$ Mil)		
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	29.274	68.599	134,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			
Impostos incidentes sobre vendas.....	(984)	(3.069)	211,9%
Descontos, abatimentos e devoluções.....	(2.530)	(4.006)	58,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA.....	25.760	61.524	138,8%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS.....	(18.843)	(38.741)	105,6%
LUCRO BRUTO.....	6.917	22.783	229,4%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais.....	(1.554)	(5.186)	233,7%
Despesas gerais e administrativas.....	(2.729)	(15.393)	464,1%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.....	219	5.141	2247,5%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO.....	2.853	7.345	157,4%
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras.....	(997)	(1.906)	91,2%
Receitas financeiras.....	443	2.450	453,0%
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis.....	945	285	-69,8%
LUCRO OPERACIONAL.....	3.244	8.174	152,0%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS.....	-	41	100,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	3.244	8.215	153,2%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	(1.070)	(4.868)	355,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	2.174	3.347	54,0%

Reconciliação do Lucro Líquido com EBITDA e com EBITDA Ajustado

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
	(Em R\$ Mil)				
Lucro Líquido	13.946	23.660	17.013	2.174	3.347
(+) Resultado Financeiro Líquido.....	(272)	(2.460)	2.010	(391)	(829)
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	2.597	3.961	3.257	1.070	4.868
(+) Depreciação e amortização	45	80	237	33	127
EBITDA	16.316	25.241	22.517	2.886	7.513
(+) Gastos com comissões bancárias e advogados para a entrada de novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia	–	–	–	–	4.899
EBITDA Ajustado	16.316	25.241	22.517	2.886	12.412
Margem EBITDA ⁽¹⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	12,2%
Margem EBITDA Ajustado ⁽²⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	20,2%

⁽¹⁾ EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

⁽²⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

Balanços Patrimoniais

	Em 31 de dezembro		Em 31 de março de		%Variação		
	Combinado		Consolidado		2005 / 2004	2006 / 2005	2007 / 2006
	2004	2005	2006	2007			
				(Em R\$ Mil)			
ATIVO							
CIRCULANTE							
Disponibilidades.....	3.927	8.489	9.372	101.660	116,2%	10,4%	984,7%
Clientes por incorporação de imóveis.....	24.714	43.418	58.860	67.175	75,7%	35,6%	14,1%
Clientes por prestação de serviços.....	-	-	7.958	5.881	0,0%	100,0%	-26,1%
Imóveis a comercializar.....	47.317	69.018	175.958	225.138	45,9%	154,9%	27,9%
Estoques de materiais.....	-	-	-	8.892	0,0%	0,0%	100,0%
Adiantamentos a fornecedores.....	177	458	787	1.370	158,8%	71,8%	74,1%
Despesas antecipadas.....	5	70	108	109	1300,0%	54,3%	0,9%
Outros ativos.....	294	406	2.264	3.043	38,1%	457,6%	34,4%
Total do ativo circulante.....	76.434	121.859	255.307	413.268	59,4%	109,5%	61,9%
NÃO CIRCULANTE							
Realizável a longo prazo:							
Aplicações financeiras de longo prazo.....	-	-	-	1.329	0,0%	0,0%	100,0%
Clientes por incorporação de imóveis.....	24.324	34.433	62.123	82.116	41,6%	80,4%	32,2%
Imóveis a comercializar.....	-	-	58.585	42.405	0,0%	100,0%	-27,6%
Créditos com empresas ligadas.....	3.938	1.490	24	765	-62,2%	-98,4%	3087,5%
Despesas antecipadas.....	-	-	1.569	1.922	0,0%	100,0%	22,5%
Impostos diferidos ativos.....	-	-	-	21.981	0,0%	0,0%	100,0%
Depósitos judiciais e outros.....	158	195	377	407	23,4%	93,3%	8,0%
Total do realizável a longo prazo.....	28.420	36.118	122.678	150.925	27,1%	239,7%	23,0%
Investimentos							
Outros investimentos.....	-	-	-	306	0,0%	0,0%	100,0%
Imobilizado.....	260	374	2.108	2.870	43,8%	463,6%	36,1%
Total do ativo não circulante.....	28.680	36.492	124.786	154.101	27,2%	242,0%	23,5%
TOTAL DO ATIVO.....	105.114	158.351	380.093	567.369	50,6%	140,0%	49,3%

	Em 31 de dezembro		Em 31 de março de		%Variação		
	Combinado		Consolidado		2005 /	2006 /	2007 /
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006
				(Em R\$ Mil)			
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
CIRCULANTE							
Fornecedores	7.460	13.131	35.782	35.687	76,0%	172,5%	-0,3%
Empréstimos e financiamentos	1.000	2.181	47.596	15.110	118,1%	2082,3%	-68,3%
Salários e encargos sociais	1.054	1.426	4.297	5.846	35,3%	201,3%	36,0%
Impostos e contribuições a recolher	749	1.155	2.174	5.659	54,2%	88,2%	160,3%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.128	17.487	54.780	74.543	459,0%	213,3%	36,1%
Adiantamentos de clientes	7.882	9.617	17.918	23.737	22,0%	86,3%	32,5%
Provisão para manutenção de imóveis	422	632	1.145	564	49,8%	81,2%	-50,7%
Obrigações com empresas ligadas	2.300	7.750	11.144	83	237,0%	43,8%	-99,3%
Dividendos propostos	-	-	613	613	0,0%	100,0%	0,0%
Impostos diferidos passivos	-	2.104	3.650	9.295	100,0%	73,5%	154,7%
Outras contas a pagar	1.443	1.355	1.704	1.100	-6,1%	25,8%	-35,4%
Total do passivo circulante	25.438	56.838	180.803	172.237	123,4%	218,1%	-4,7%
NÃO CIRCULANTE							
Exigível a longo prazo:							
Empréstimos e financiamentos	-	-	17.388	14.583	0,0%	100,0%	-16,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	11.846	5.843	65.510	86.503	-50,7%	1021,2%	32,0%
Adiantamentos de clientes	1.459	2.893	9.887	5.446	98,3%	241,8%	-44,9%
Provisão para manutenção de imóveis	1.687	2.527	1.336	1.284	49,8%	-47,1%	-3,9%
Provisão para contingências	3.191	5.447	5.448	5.664	70,7%	0,0%	4,0%
Impostos diferidos passivos	2.614	2.264	2.005	2.364	-13,4%	-11,4%	17,9%
Outros valores a pagar	-	-	329	-	0,0%	100,0%	-100,0%
Total do passivo não circulante	20.797	18.974	101.903	115.844	-39,4%	437,1%	13,7%
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS							
Deságio na aquisição de investimento	-	-	6.750	6.750	0,0%	100,0%	0,0%
Total do resultado de exercícios futuros	-	-	6.750	6.750	0,0%	100,0%	0,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	24.576	24.576	78.337	238.337	0,0%	218,8%	204,2%
Reserva de capital	-	-	-	18.554	0,0%	0,0%	100,0%
Reservas de lucros	27.469	38.560	12.300	12.300	40,4%	-68,1%	0,0%
Ações em tesouraria	(298)	(298)	-	-	0,0%	-100,0%	0,0%
Lucros acumulados	7.132	19.701	-	3.347	176,2%	-100,0%	100,0%
Total do patrimônio líquido	58.879	82.539	90.637	272.538	40,2%	9,8%	200,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	105.114	158.351	380.093	567.369	50,6%	140,0%	49,3%

Demonstrativo da Dívida Líquida

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de março de
	2004	2005	2006	2007
Empréstimo	1.000	2.181	64.984	29.693
(+) Obrigações com empresas ligadas	2.300	7.750	11.144	83
(-) Disponibilidades	3.927	8.489	9.372	101.660
(-) Créditos com empresas ligadas	3.938	1.490	24	765
Dívida Líquida	(4.565)	(48)	66.732	(72.649)
Total Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-7,8%	-0,1%	73,6%	-26,7%

A dívida líquida é composta por saldos de empréstimos e financiamentos, obrigações a pagar a empresas ligadas deduzidos dos saldos de disponibilidades e créditos a receber com empresas ligadas. A dívida líquida não é uma medida segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de uma maneira diferente da nossa.

SUMÁRIO DA OFERTA

Companhia	MRV Engenharia e Participações S.A.
Acionistas Vendedores	Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez.
Coordenador Líder	Banco UBS Pactual S.A.
Coordenadores da Oferta	Banco UBS Pactual S.A. e Banco ABN AMRO Real S.A.
Coordenadores Contratados	Banco Safra de Investimento S.A. e Banco Votorantim S.A.
Agentes de Colocação Internacional	UBS Securities LLC, ABN AMRO Rothschild (uma associação constituída entre o ABN AMRO BANK NV, London Branch, e o NM Rothschild & Sons Limited) e Bulltlick LLC.
Oferta	<p>Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 Ações e de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais conforme abaixo indicadas. A oferta será efetivada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400, e ainda, com esforços de colocação das Ações nos Estados Unidos da América, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados (<i>Qualified Institutional Buyers</i>), conforme definidos na Regra 144A editada pela SEC, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S editado pela SEC. Não haverá registro das Ações em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil.</p>
Oferta Primária	A oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 Ações de emissão da Companhia, realizada no âmbito da Oferta.
Oferta Secundária	A oferta pública de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, a ser realizada no âmbito da Oferta, exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, conforme definidas abaixo.

Opção de Ações Adicionais

Opção a ser exercida a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores, com a concordância dos Coordenadores da Oferta, e sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, para aumentar a Oferta em até 6.800.000 Ações, sendo 4.648.277 Ações de emissão da Companhia e/ou 2.151.723 Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, equivalente a até 20% do total de Ações objeto da Oferta, conforme previsto no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Opção de Ações Suplementares

Opção que poderá ser outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, a ser exercida após consulta ao ABN, para distribuição de lote suplementar de 5.100.000 Ações, sendo 2.550.000 Ações de emissão da Companhia e/ou 2.550.000 Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, equivalente a até 15,0% do total de Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas. As Ações Suplementares serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, após consulta ao ABN, parcial ou integralmente, no prazo de até 30 dias contados a partir da data de Início de Negociação, ou seja, o dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início, inclusive.

Público-Alvo

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo, aos Investidores Não-Institucionais, e, na Oferta Institucional, aos Investidores Institucionais. Para mais informações, *vide* seção “– Informações Sobre a Oferta” deste Prospecto.

Oferta de Varejo

O montante de, no mínimo 10,0% das Ações e, no máximo, 20% das Ações objeto da Oferta, sem, considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, serão destinadas prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não-Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, observado o valor mínimo de investimento de R\$5.000,00 e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 por Investidor Não-Institucional.

Período de Reserva

O prazo iniciado em 11 de julho de 2007 e encerrado em 18 de julho de 2007, inclusive, o qual poderá ser prorrogado a critério dos Coordenadores da Oferta, de comum acordo com a Companhia e com os Acionistas Vendedores para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva.

Data de Reserva para Partes Vinculadas

Exclusivamente o dia 11 de julho de 2007, data essa que antecede em, pelo menos, sete dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Oferta Institucional

As Ações da Oferta, bem como eventuais sobras de Ações alocadas prioritariamente à Oferta de Varejo, serão destinadas a Investidores Institucionais. Não serão admitidas para esses investidores reservas antecipadas e não haverá valores mínimos ou máximos de investimento.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$20,00 e R\$26,00, podendo, no entanto, ser eventualmente fixado fora desta faixa. O Preço por Ação será fixado com base no resultado do Procedimento de *Bookbuilding* a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400, e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Os Investidores Não-Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação.

Nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada da Oferta, seja inferior a quantidade de ações da Oferta base (ou seja, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) acrescida de 1/3 (um terço), serão aceitas intenções de investimento de Pessoas Vinculadas, que sejam consideradas Investidores Institucionais, no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao máximo de 10,0% da Oferta, podendo impactar formação de preço ou a liquidez das Ações no mercado secundário. Subscrições realizadas em decorrência dos contratos de *total return swap* não são subscrições de Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta. Para mais informações ver Seção “Fatores de Risco” na página 56 deste Prospecto.

O Preço por Ação será aprovado por nosso Conselho de Administração antes da concessão do registro da presente Oferta pela CVM e sua ata será publicada no jornal Valor Econômico.

Procedimento de *Bookbuilding*

Processo de coleta de intenções de investimento a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a Investidores Institucionais, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400.

Valor Total da Oferta

R\$782 milhões, baseado no preço de R\$23,00 por ação, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.

Pedido de Reserva

Formulário específico preenchido durante o Período de Reserva por Investidor Não-Institucional que desejar participar da Oferta de Varejo.

Garantia Firme de Liquidação

As Ações serão colocadas no Brasil pelas Instituições Participantes da Oferta, coordenadas pelos Coordenadores da Oferta, em regime de garantia firme de liquidação. A garantia firme de liquidação consiste na obrigação de os Coordenadores da Oferta subscreverem e/ou adquirirem, conforme o caso, de maneira não-solidária entre si, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado e pago pelos investidores. Tal garantia será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e celebrado o Contrato de Distribuição.

Data de Liquidação

A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá em até três dias úteis após a data da publicação do Anúncio de Início, com a entrega das Ações aos respectivos investidores.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações garantirão aos seus titulares os mesmos direitos conferidos às demais ações da Companhia, nos termos de seu Estatuto Social, legislação aplicável e Regulamento do Novo Mercado, tendo direito a voto e fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação. Para mais informações, *vide* seção “– Descrição do Capital Social” deste Prospecto.

Restrições à Negociação de Ações (lock-up)

De acordo com as regras do Novo Mercado, nos seis meses subsequentes à primeira distribuição pública de ações da Companhia, após a assinatura do Contrato do Novo Mercado, o Acionista Controlador e nossos administradores não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações de nossa emissão e derivativos destas de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da referida primeira distribuição pública. Após esse período inicial de seis meses, o Acionista Controlador e nossos administradores não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40,0% das ações de nossa emissão e derivativos destas de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da Oferta.

Adicionalmente, nossa Companhia, cada um dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, os Acionistas Vendedores e o Acionista Controlador celebrarão acordos de restrição à venda das Ações (*lock-ups*), por meio dos quais nos comprometeremos, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos, durante o período de 180 dias contados da data do Prospecto Definitivo a: (i) não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar, conceder qualquer opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou conceder quaisquer direitos, registrar documentos de registro nos termos do Securities Act ou das leis brasileiras, em todos os casos relacionados a, qualquer Ação ou qualquer opção ou *warrant* de compra de qualquer Ação ou qualquer valor mobiliário conversível em, ou permutável por, ou que represente o direito de receber Ações de nossa emissão; e (ii) não celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer acordo que transfira à outra parte, em todo ou parte, qualquer valor econômico decorrente da titularidade das Ações de nossa emissão ou de qualquer valor mobiliário conversível, passível de exercício ou permutável por Ações de nossa emissão, ou de *warrants* ou outro direito de compra das Ações de nossa emissão, caso tal operação seja realizada pela entrega das Ações de nossa emissão ou de qualquer valor mobiliário, por dinheiro ou outra forma, e a não publicar anúncio com a intenção de efetuar qualquer operação acima descrita.

Direito de Venda Conjunta (tag-along right)

Após a listagem de nossas ações ordinárias no Novo Mercado, na hipótese de alienação do nosso controle acionário, o adquirente deverá efetivar uma Oferta Pública de Aquisição (OPA) das ações de todos os nossos demais acionistas, observando as condições e prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, a um preço não inferior a 100,0% do preço pago por ação do bloco de controle, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dispensado ao acionista controlador alienante. Para mais informações, *vide* seção “– Descrição do Capital Social”, na página 171 deste Prospecto.

Mercados de Negociação

Após a efetivação da presente Oferta, o mercado de negociação de nossas Ações será a BOVESPA. Em 29 de junho de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início. No dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início, nossas ações passarão a ser negociadas no segmento do Novo Mercado da BOVESPA sob o código “MRVE3”. Não foi e não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações junto à SEC ou a qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto do Brasil. Para informações adicionais sobre a negociação das Ações na BOVESPA consulte umas das Instituições Participantes da Oferta.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em ações representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável. Assim, os investidores que pretendam investir nas Ações no âmbito da Oferta estão sujeitos a diversos riscos, incluindo aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Ações e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações no âmbito da Oferta. *Vide* seção “– Fatores de Risco”, na página 56 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente acreditamos serem capazes de nos afetar de maneira adversa.

Fatores de Risco

Para explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento em nossas Ações, *vide* seção “– Fatores de Risco”, na página 56 deste Prospecto, além de outras informações incluídas no presente Prospecto.

Destinação dos Recursos

Os recursos brutos obtidos na Oferta Primária serão alocados à conta de capital social e os recursos líquidos serão utilizados para aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos, construção de empreendimentos lançados, capital de giro e financiamento a clientes. Não receberemos quaisquer recursos decorrentes da Oferta Secundária.

Aprovações Societárias

A realização da Oferta Primária foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 02 de abril de 2007, e em reunião do nosso Conselho de Administração, realizada em 23 de maio de 2007, conforme atas publicadas no jornal Valor Econômico em 02 de julho de 2007 e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais em 03 de julho de 2007. O aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, mediante emissão das Ações, e a fixação do Preço por Ação serão aprovados por nosso Conselho de Administração, entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão do registro da Oferta pela CVM, e sua ata será publicada no jornal Valor Econômico.

Não foi necessária qualquer aprovação por parte dos Acionistas Vendedores com relação à presente Oferta, na qualidade de pessoas físicas.

Cronograma das Etapas da Oferta

Vide seção “– Informações sobre a Oferta”.

Informações Adicionais

Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, ver seção “– Informações Sobre a Oferta” deste Prospecto. Solicitamos o registro da Oferta em 30 de maio de 2007, estando a presente Oferta sujeita à aprovação da CVM. Mais informações sobre a nossa Companhia e a Oferta, poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta nos endereços indicados na seção “– Informações Sobre a Oferta”, na página 36 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado serão informados por meio de publicação de Aviso ao Mercado no jornal "Valor Econômico" e por meio de aviso nos *websites* da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e Coordenadores Contratados: www.mrv.com.br, http://www.ubs.com/1/p/ubslatinamerica/capital_markets.html, www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas, www.safrabi.com.br e www.bancovotorantim.com.br/solucao/s_underwriting.jsp.

O presente Prospecto poderá ser obtido por meio dos *websites* da CVM, da Bovespa, da nossa Companhia, dos Coordenadores da Oferta e dos Coordenadores Contratados, a seguir: (i) www.cvm.gov.br (ao acessar esta página investidor deverá clicar em "Registros de Oferta públicas" e após em "Prospectos de Oferta Públicas de Distribuição"), (ii) www.cbic.com.br (ao acessar esta página o investidor deverá clicar em "Ofertas Públicas"), (iii) www.mrv.com.br, (iv) http://www.ubs.com/1/p/ubslatinamerica/capital_markets.html, (v) www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas, (vi) www.safrabi.com.br e www.bancovotorantim.com.br/solucao/s_underwriting.jsp.

Para mais informações, *vide* seção "– Informações Cadastrais", na página 35 deste Prospecto. As informações constantes de nosso *website* na Internet não integram o presente Prospecto e não devem ser a ele incorporadas por referência.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Identificação	MRV Engenharia e Participações S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907.
Sede	Nossa sede social está localizada na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30350-540.
Diretoria de Relações com Investidores	Nossa diretoria de relações com investidores está localizada na Cidade de Belo Horizonte. O responsável por esta diretoria é o Sr. Leonardo Guimarães Corrêa. O telefone de nosso departamento de relações com investidores é (55**31) 3348-7106 e nosso fax é (55**31) 3348-7155 e o email é: ri@mrv.com.br .
Auditores Independentes	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, localizada na Rua Paraíba, 1122 – 20º e 21º, Funcionários, Belo Horizonte – MG, CEP 30130-141, telefone (55**31) 3269-7400.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	Nossas Ações serão negociadas na BOVESPA sob o código “MRVE3”. Para mais informações, <i>vide</i> seção “ – Informações sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”, na página 82.
Jornais nos quais divulgamos nossas informações	Nossas publicações são realizadas em atendimento à Lei das Sociedades por Ações, nos jornais “Diário Oficial do Estado de Minas Gerais” e “Valor Econômico”.
Website na Internet	www.mrv.com.br .
Atendimento aos Acionistas	O atendimento aos nossos acionistas é realizado pelo telefone (55**31) 3348-7106, pelo fax (55**31) 3348-7155, e no endereço Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30350-540, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Nosso e-mail é: ri@mrv.com.br .
Informações Adicionais	Informações complementares sobre a nossa Companhia e a Oferta poderão ser obtidas junto; (a) à nossa Companhia, em nossa sede social; (b) ao Coordenador Líder, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, na Cidade e Estado de São Paulo; (c) ao ABN, na Avenida Paulista, 1374, 15º andar, na Cidade e Estado de São Paulo; (d) aos Coordenadores Contratados: (i) Banco Votorantim, na Av. Roque Petroni Jr., 999, 16º andar; (ii) Banco Safra de Investimento S.A.; (e) à CVM, na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, na Cidade e Estado de São Paulo, ou (f) à BOVESPA, na Rua XV de Novembro, 275, na Cidade e Estado de São Paulo.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição Atual do Capital Social

Na data deste Prospecto, a composição do nosso capital social é a seguinte:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor ⁽²⁾ (R\$)
Ordinárias	94.034.468	249.990.909,30
Total⁽¹⁾	94.034.468	249.990.909,30

⁽¹⁾ Todas as ações emitidas foram integralizadas.

⁽²⁾ As ações não têm valor nominal.

Após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, a composição de nosso capital social será a seguinte, sem considerar o exercício integral da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias	128.034.468	1.031.990.909,30
Total	128.034.468	1.031.990.909,30

⁽¹⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

Após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações e na hipótese de haver o exercício integral da Opção de Ações Suplementares, a composição de nosso capital social será a seguinte:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias	130.584.468	1.090.640.909,30
Total	130.584.468	1.090.640.909,30

⁽¹⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de nossas ações, nossos Conselheiros, os Acionistas Vendedores, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais:

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após a Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	63.494.331	67,5	63.494.331	49,6
Autonomy.....	15.699.364	16,7	15.699.364	12,3
UNNO Participações ⁽²⁾	7.226.908	7,7	7.226.908	5,6
MAIO Participações ⁽³⁾	3.336.758	3,5	3.336.758	2,6
MA Cabaleiro Participações ⁽⁴⁾	3.336.757	3,5	3.336.757	2,6
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez ⁽⁵⁾	470.173	0,5	470.173	0,4
Lucas Cabaleiro Fernandez ⁽⁶⁾	470.172	0,5	470.172	0,4
Conselheiros.....	5	–	5	–
Mercado.....	–	–	34.000.000	26,6
Total.....	94.034.468	100,0	128.034.468	100,0

⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MAIO Participações e MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do respectivo capital social. Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 68,0%.

⁽²⁾ Vide seção "Administração – Ações de Titularidade dos Administradores", na página 164, para detalhamento da composição acionária da UNNO Participações.

⁽³⁾ Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (vide seção "Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

⁽⁴⁾ Sociedade controlada por Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (vide seção "— Administração — Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

⁽⁵⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 43,9% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 6,4%.

⁽⁶⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 11,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,0%.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de nossas ações, nossos Conselheiros, os Acionistas Vendedores, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações e considerando o exercício integral da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais:

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após a Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	63.494.331	67,5	59.732.952	44,2
Autonomy.....	15.699.364	16,7	15.699.364	11,6
UNNO Participações ⁽²⁾	7.226.908	7,7	7.226.908	5,3
MAIO Participações ⁽³⁾	3.336.758	3,5	3.336.758	2,5
MA Cabaleiro Participações ⁽⁴⁾	3.336.757	3,5	3.336.757	2,5
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez ⁽⁵⁾	470.173	0,5	1	–
Lucas Cabaleiro Fernandez ⁽⁶⁾	470.172	0,5	–	–
Conselheiros.....	5	–	5	–
Mercado.....	–	–	45.900.000	33,9
Total.....	94.034.468	100,0	135.232.745	100,0

⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MAIO Participações e MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do respectivo capital social. Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 68,0%.

⁽²⁾ Vide seção "Administração – Ações de Titularidade dos Administradores", na página 164, para detalhamento da composição acionária da UNNO Participações.

⁽³⁾ Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (vide seção "Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

⁽⁴⁾ Sociedade controlada por Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (vide seção "— Administração — Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

⁽⁵⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 43,9% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 6,4%.

⁽⁶⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 11,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,0%.

Descrição da Oferta

A Oferta compreende a distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 Ações a serem emitidas pela Companhia e a distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, conforme abaixo indicado.

A Oferta será efetivada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, mediante a coordenação dos Coordenadores da Oferta e com a participação de Coordenadores Contratados e Corretoras Consorciadas, nos termos da Instrução CVM 400, e, ainda, com esforços de colocação das Ações no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional por meio de mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados (*Qualified Institutional Buyers*) conforme definidos na Regra 144A editada pela SEC, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S editado pela SEC. Não haverá registro das Ações em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto do Brasil.

A quantidade total das Ações inicialmente ofertada no âmbito da Oferta poderá ser acrescida de até 5.100.000 Ações Suplementares, correspondentes a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, conforme Opção de Ações Suplementares, sendo 2.550.000 Ações de emissão da Companhia e 2.550.000 Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores, a ser exercida pelo Coordenador Líder, após consulta ao ABN, no prazo de até 30 dias a contar da data de início de negociação das Ações, inclusive, ou seja, o dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Início de Negociação"), para atender uma eventual demanda que venha a ser constatada no decorrer da Oferta.

Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, a Oferta poderá ser aumentada em até 6.800.000 Ações Adicionais, sendo 4.648.277 Ações de emissão da Companhia e 2.151.723 Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, correspondente a até 20% do total das ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores, com a concordância dos Coordenadores da Oferta.

Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Institucionais, no exterior, serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, em conformidade com o *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre nós, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional. Nenhuma oferta de Ações nos EUA ou outro país que não o Brasil está sendo ou será realizada com base neste Prospecto. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais Estrangeiros serão obrigatoriamente adquiridas, pagas e liquidadas no Brasil.

Vide seção "Destinação dos Recursos", para a descrição da destinação dos recursos da presente Oferta.

Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários

Na hipótese de não haver exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, e considerando a distribuição total das ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta:

Emissor/Ofertante	Quantidade	Recursos Brutos⁽¹⁾	Comissões	Recursos Líquidos⁽²⁾
		(R\$)	(R\$)	(R\$)
Oferta Primária	34.000.000	782.000.000	35.190.000	746.810.000
Oferta Secundária	0	0	0	0
Total	34.000.000	782.000.000	35.190.000	746.810.000

⁽¹⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

Na hipótese de haver exercício integral da Opção de Ações Adicionais e da Opção de Ações Suplementares, e considerando a distribuição total das ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta:

Emissor/Ofertante	Quantidade	Recursos Brutos⁽¹⁾	Comissões	Recursos Líquidos⁽²⁾
		(R\$)	(R\$)	(R\$)
Oferta Primária	41.198.277	947.560.371	42.640.217	904.920.154
Oferta Secundária	4.701.723	108.139.629	4.866.283	103.273.346
Total	45.900.000	1.055.700.000	47.506.500	1.008.193.500

⁽¹⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o preço por ação (“Preço por Ação”) estará situado entre R\$20,00 e R\$26,00, podendo, no entanto, ser eventualmente fixado fora desta faixa. O Preço por Ação será fixado de acordo com o artigo 170, inciso III do parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e, ajustado para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro o preço de mercado verificado para as ações, considerando as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e o valor de mercado das Ações subscritas/adquiridas foi aferido com base na realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de subscrição e/ou de compra de Ações no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação.

Nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada da Oferta, seja inferior a quantidade de ações da Oferta base (ou seja, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) acrescida de 1/3 (um terço), serão aceitas intenções de investimento de Pessoas Vinculadas, que sejam consideradas Investidores Institucionais, no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao máximo de 10,0% da Oferta, podendo impactar formação de preço ou a liquidez das Ações no mercado secundário. Subscrições realizadas em decorrência dos contratos de total *return swap* não são subscrições de Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta.

O Preço por Ação será aprovado por nosso Conselho de Administração antes da concessão do registro da presente Oferta pela CVM e sua ata será publicada no jornal Valor Econômico. Para mais informações ver Seção “Fatores de Risco” na página 56 deste Prospecto.

A seguir apresentamos os montantes totais dos recursos líquidos a serem recebidos por nossa Companhia, calculados considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto:

	Preço⁽¹⁾⁽²⁾ (R\$)	Comissões⁽²⁾ (R\$)	Recursos líquidos⁽²⁾ (R\$)
Por Ação.....	23,00	1,04	21,97
Total.....	782.000.000,00	35.190.000,00	746.810.000,00

⁽¹⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

⁽²⁾ Sem considerar os exercícios da Opção de Ações Adicionais e da Opção de Ações Suplementares.

Custos de Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas⁽¹⁾	Valor (R\$)⁽¹⁾⁽³⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta⁽¹⁾⁽³⁾
Comissão de Coordenação.....	5.474.000,00	0,7
Comissão de Garantia Firme.....	5.474.000,00	0,7
Comissão de Colocação.....	16.422.000,00	2,1
Comissão de Incentivo.....	7.820.000,00	1,0
Total de Comissões.....	35.190.000,00	4,5
Taxas de Registro da Oferta.....	165.740,00	0,0
Despesas com advogados ⁽²⁾	1.132.634,73	0,1
Despesas com auditores ⁽²⁾	403.089,24	0,1
Publicidade da Oferta e impressão ⁽²⁾	300.000,00	0,0
Total⁽⁴⁾.....	37.191.463,97	4,8

⁽¹⁾ Sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

⁽²⁾ Despesas estimadas.

⁽³⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

⁽⁴⁾ Excluída tributação aplicável.

Além da remuneração prevista acima, nenhuma outra será contratada ou paga aos Coordenadores da Oferta, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia manifestação da CVM.

Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, assim como os custos de distribuição estimados acima, o custo unitário de distribuição seria R\$1,09 por Ação. Não haverá parte do preço de emissão destinada à reserva de capital.

O total dos custos estimados de distribuição da Oferta deverão ser divididos entre nós e os Acionistas Vendedores, de acordo com as respectivas participações nos recursos oriundos da Oferta.

Aprovação Societária

A realização da Oferta Primária foi aprovada por nossos acionistas em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 2 de abril de 2007 e na reunião de nosso Conselho de Administração realizada em 23 de maio de 2007 e suas atas foram publicadas no jornal Valor Econômico em 02 de julho de 2007 e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais em 3 de julho de 2007. O aumento de capital, com exclusão do direito de preferência de nossos atuais acionistas, dentro do capital autorizado, assim como o Preço por Ação, serão aprovados em reunião do nosso Conselho de Administração, a ser realizada entre a conclusão do procedimento de *Bookbuilding* e a concessão do registro da Oferta pela CVM e sua ata será publicada no jornal Valor Econômico.

Não foi necessária qualquer aprovação para a realização da Oferta Secundária pelos Acionistas Vendedores, na qualidade de pessoas físicas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo, aos Investidores Não-Institucionais, e, na Oferta Institucional, aos Investidores Institucionais.

Cronograma e Procedimentos da Oferta

Cronograma da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da publicação do Aviso ao Mercado:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista⁽¹⁾
1.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem logotipo das Corretoras Consorciadas). Disponibilização do Prospecto Preliminar. Início do <i>road show</i> . Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	04.07.2007
2.	Publicação do Aviso ao Mercado (com logotipo das Corretoras Consorciadas). Início do Período de Reserva. Dia de Reserva para Investidores Não-Institucionais que sejam Partes Vinculadas.	11.07.2007
3.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não-Institucionais que não sejam Partes Vinculadas.	18.07.2007
4.	Encerramento do <i>road show</i> . Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Fixação do Preço por Ação. Reunião do Conselho de Administração – aprovação do Preço por Ação. Assinatura do Contrato de Distribuição e do <i>Placement Facilitation Agreement</i> .	19.07.2007
5.	Obtenção do Registro da Oferta da CVM. Publicação do Anúncio de Início.	20.07.2007
6.	Início de Negociação das Ações da Oferta Início do prazo para o exercício da Opção de Lote Suplementar	23.07.2007
7.	Data de Liquidação da Oferta	26.07.2007
8.	Encerramento do prazo para o exercício da Opção de Ações Suplementares	22.08.2007
9.	Publicação do Anúncio de Encerramento	23.08.2007

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e adiamentos.

Procedimentos da Oferta

Após o encerramento do Período de Reserva, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta efetuarão a distribuição das Ações aos Investidores Não-Institucionais e aos Investidores Institucionais, nos termos da Instrução CVM 400, e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

As Ações serão colocadas no Brasil pelas Instituições Participantes da Oferta, coordenadas pelos Coordenadores da Oferta. A totalidade das Ações da Oferta será colocada pelos Coordenadores da Oferta, em regime de garantia firme de liquidação, não solidária, nos limites indicados para cada Coordenador da Oferta no Contrato de Distribuição. A garantia firme de liquidação consiste na obrigação dos Coordenadores da Oferta de subscreverem e/ou adquirirem, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a totalidade do saldo resultante da diferença (a) entre o número de Ações da Oferta objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado e pago pelos investidores, observado o limite da garantia firme de liquidação prestada individualmente por cada Coordenador da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição. Em caso de exercício da garantia firme e posterior revenda das Ações ao público pelos Coordenadores da Oferta, durante o Prazo da Oferta, o respectivo preço de revenda será o preço de mercado das Ações, limitado ao Preço por Ação, ressalvada as atividades de estabilização.

A Oferta Institucional será direcionada a investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento registrados na BOVESPA e outras entidades cujas ordens específicas de investimento, no âmbito da Oferta, excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas e condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, ou Investidores Institucionais. Os Investidores Institucionais deverão realizar a aquisição e/ou integralização das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição ou subscrição.

O montante de, no mínimo, 10% das Ações e, no máximo, 20% das Ações objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, será destinado prioritariamente a colocação pública junto a Investidores Não-Institucionais que realizarem Pedidos de Reserva, observado o valor mínimo de investimento de R\$5.000,00 e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 por Investidor Não-Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão realizados de maneira irrevogável e irretroatável, observada a condição de eficácia indicada no item (iii) abaixo a possibilidade de cancelamento prevista nos itens (ii) e (vi) abaixo e a possibilidade de desistência prevista no item (x) abaixo, de acordo com as seguintes condições:

- (i) será concedido aos Investidores Não-Institucionais que não sejam Partes Vinculadas, o prazo de seis dias úteis, a ser iniciado em 11 de julho de 2007 e encerrado em 18 de julho de 2007, inclusive, o Período de Reserva, o qual poderá ser prorrogado a critério dos Coordenadores da Oferta, de comum acordo com a Companhia e os Acionistas Vendedores, para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva;
- (ii) os Investidores Não-Institucionais que sejam Partes Vinculadas, ou seja: (a) administradores ou controladores da Companhia, (b) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, (c) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (d) os cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c), efetivarão seus Pedidos de Reserva exclusivamente no dia 11 de julho de 2007 ("Data para Reserva para Investidores Não-Institucionais que sejam Partes Vinculadas"), data essa que antecede em, pelo menos, sete dias úteis à conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que seja Parte Vinculada após o Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não-Institucionais que sejam Partes Vinculadas será cancelado pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva;

- (iii) cada Investidor Não-Institucional somente poderá efetuar Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o valor mínimo de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de investimento de R\$5.000,00 por Investidor Não-Institucional, sem a necessidade de depósito em dinheiro. Os Investidores Não-Institucionais poderão estipular no Pedido de Reserva, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Os Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais que estipularem, como condição de eficácia um preço máximo por Ação inferior ao Preço por Ação, serão automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (iv) os Investidores Não-Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes deste Prospecto;
- (v) cada Instituição Participante da Oferta deverá informar a quantidade de Ações a serem adquiridas e o correspondente valor do investimento ao Investidor Não-Institucional que com ela tenha realizado Pedido de Reserva até às 16:00 horas do dia útil imediatamente seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvada a possibilidade de rateio, conforme previsto na alínea (ix) abaixo;
- (vi) até as 10:30 horas da Data de Liquidação, cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado, conforme previsto no item (v) acima, junto à Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis. Ressalvado o disposto na alínea (x) abaixo, não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (vii) na Data de Liquidação, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado entregará a cada Investidor Não-Institucional que com ela tenha feito seu Pedido de Reserva o número de Ações correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, descontando-se, para tanto, as frações de Ações;
- (viii) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais seja igual ou inferior ao montante de 10% das Ações da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em todos os seus Pedidos de Reserva, e as eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais serão destinadas aos Investidores Institucionais;
- (ix) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais seja superior a quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, será realizado o rateio de tais Ações entre todos os Investidores Não-Institucionais que realizaram Pedidos de Reserva, sendo que (1) até o limite de R\$5.000,00, inclusive, o critério de rateio será a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas à Oferta de Varejo entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e ao valor total de Ações destinadas à Oferta de Varejo; e (2) uma vez atendido o critério descrito no item (1) acima, as Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes serão rateadas proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva entre todos os Investidores Não-Institucionais, desconsiderando-se, entretanto, em ambos os casos, as frações de Ações. Opcionalmente, os Coordenadores da Oferta, de comum acordo com a Companhia e com os Acionistas Vendedores, poderão aumentar a quantidade de Ações destinada à Oferta de Varejo para que os Pedidos de Reserva excedentes realizados pelos Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito acima;

- (x) caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor Não-Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva. Em ambos os casos, o Investidor Não-Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta. Caso o Investidor Não-Institucional não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso VII acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira ("CPMF"), no prazo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva;
- (xi) caso seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não-Institucional, ou a sua decisão de investimento, o Investidor Não-Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva sem ônus para o subscritor. No caso de desistência do Pedido de Reserva, nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva; e;
- (xii) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, de rescisão do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal ou regulamentar, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e os Coordenadores da Oferta comunicarão o cancelamento da Oferta aos Investidores Não-Institucionais que tiverem efetuado Pedidos de Reserva, inclusive por meio de publicação de aviso ao mercado. Caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (vi) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Com relação à Oferta Institucional, os Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia e dos Acionistas Vendedores, elaborarão plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, que levará em conta a criação de uma base diversificada de acionistas, as relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores da Oferta deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores.

As Ações da Oferta, após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais tal como descrito acima, serão distribuídas aos Investidores Institucionais. Não serão admitidas, para os Investidores Institucionais, reservas antecipadas, e não haverá valores mínimos ou máximos de investimento.

Caso o número de Ações da Oferta objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, melhor atendam o objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas formada por investidores com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas, ao longo do tempo, da Companhia, seu setor de atuação e as conjunturas macroeconômicas brasileira e internacional.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a aquisição e/ou subscrição das Ações da Oferta, conforme o caso, mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição e/ou subscrição das Ações.

Prazo

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM 400.

A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada no prazo de até três dias úteis contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou Data de Liquidação.

O prazo para a distribuição das Ações no âmbito da Oferta é de até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Inadequação de Investimento nas Ações

O investimento em ações representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações no âmbito da Oferta estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Ações e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações no âmbito da Oferta. *Vide* seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente acreditamos serem capazes de nos afetar de maneira adversa.

Contrato de Distribuição e *Placement Facilitation Agreement*

Celebraremos com os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a CBLC (como interveniente-anuente) o Contrato de Distribuição. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta concordarão em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação, a totalidade das Ações.

Nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre nós, os Agentes de Colocação Internacional e os Acionistas Vendedores, na mesma data de celebração do Contrato de Distribuição, os Agentes de Colocação Internacional realizarão esforços de colocação das Ações exclusivamente no exterior. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional serão obrigatoriamente inscritas/adquiridas, liquidadas e pagas aos Coordenadores da Oferta, em Reais.

O Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement* estabelecem que a obrigação de os Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como: (i) a entrega de opiniões legais por nossos e seus assessores jurídicos; (ii) a assinatura de termos de restrição à negociação de Ações pela nossa Companhia, por nossos administradores e pelos Acionistas Vendedores; e (iii) a emissão de cartas de conforto pelos nossos auditores independentes relativas às demonstrações financeiras combinadas e consolidadas e determinadas informações financeiras contidas neste Prospecto e no *offering circular* a ser utilizado nos esforços de colocação das Ações no exterior. De acordo com o Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement*, a Companhia e os Acionistas Vendedores se obrigam a indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. As Ações serão ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional pelo Preço por Ação.

O *Placement Facilitation Agreement* apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores da Oferta para indenizá-los no caso de que eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no Preliminary Offering Memorandum ou no Offering Memorandum. Caso os Coordenadores da Oferta venham a sofrer perdas no exterior em relação a estas questões, eles poderão ter direito de regresso contra a Companhia por conta desta cláusula de indenização. Informamos que o *Placement Facilitation Agreement* possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida. A eventual condenação da Companhia em um processo no exterior em relação incorreções relevantes ou omissões relevantes no Preliminary Offering Memorandum ou no Offering Memorandum, se envolver valores elevados, poderá ter um impacto significativo e adverso para a Companhia.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto à Companhia, aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados no item “Informações Complementares da Oferta” na pág. 51 abaixo.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual dos Coordenadores da Oferta de subscrever/adquirir, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a quantidade de Ações objeto da Oferta (que inclui a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional). Esta garantia será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e assinado o Contrato de Distribuição. Caso a totalidade das Ações não seja totalmente liquidada na Data da Liquidação, os Coordenadores da Oferta subscreverão e/ou adquirirão, conforme o caso, pelo Preço por Ação, na Data de Liquidação, a totalidade do saldo resultante da diferença (a) entre o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição; e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado e pago pelos investidores. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações ao público pelos Coordenadores da Oferta até a publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, limitado ao Preço por Ação, ressalvadas as atividades de estabilização a serem contratadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores mediante a celebração do Contrato de Estabilização.

	<u>Quantidade de Ações (%)</u>
Coordenador Líder	70
ABN	30

Restrições à Negociação das Ações (*lock-up*)

De acordo com as regras do Novo Mercado, nos seis meses subseqüentes à Oferta, após a assinatura do Contrato do Novo Mercado, nosso Acionista Controlador e nossos administradores não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações de nossa emissão e derivativos destas de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da Oferta. Após esse período inicial de seis meses, o Acionista Controlador e os administradores não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações de nossa emissão e derivativos destas de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta.

Adicionalmente, nossa Companhia, cada um dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, os Acionistas Vendedores e o Acionista Controlador celebrarão acordos de restrição à venda de ações de emissão da nossa Companhia (*lock-ups*), por meio dos quais nos comprometemos, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos, durante o período de 180 dias contados da data do Prospecto Definitivo, a:

- (i) não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar, conceder qualquer opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou conceder quaisquer direitos, registrar documento de registro nos termos do Securities Act ou das leis brasileiras, em todos os casos relacionados a, qualquer ação de nossa emissão ou qualquer opção ou *warrant* de compra de qualquer ação de nossa emissão ou qualquer valor mobiliário conversível em, ou permutável por, ou que represente o direito de receber ações de nossa emissão; e
- (ii) não celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer acordo que transfira à outra parte, em todo ou parte, qualquer valor econômico decorrente da titularidade das ações de nossa emissão ou de qualquer valor mobiliário conversível, passível de exercício ou permutável por ações de nossa emissão, ou de *warrants* ou outro direito de compra de ações de nossa emissão, caso tal operação seja realizada pela entrega das ações de nossa emissão ou de qualquer valor mobiliário, por dinheiro ou outra forma, e a não publicar anúncio com a intenção de efetuar qualquer operação descrita neste parágrafo.

Estabilização do Preço por Ação

O Coordenador Líder, por intermédio do UBS Pactual CTVM S.A., poderá realizar atividades de estabilização de preço das Ações, no prazo de até 30 dias contados da data de Início de Negociação, por meio de operações de compra e venda de Ações em conformidade com as disposições legais aplicáveis e o Contrato de Estabilização, o qual deverá ser aprovado pela BOVESPA e pela CVM antes da publicação do Anúncio de Início.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto à Companhia, aos Coordenadores da Oferta e a CVM, nos endereços indicados no item “-Informações Complementares da Oferta” na página 51 abaixo.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações garantem aos seus titulares os seguintes direitos:

- (i) direito de voto nas Assembléias Gerais de nossa Companhia, sendo que cada Ação Ordinária dá direito a um voto;
- (ii) direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) em caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, direito de alienação de suas Ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante (tag along de 100% do preço);
- (iv) todos os demais direitos assegurados às Ações, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no nosso Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações;
- (v) direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados por nós a partir da Data de Liquidação.

- (vi) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta, de cancelamento de listagem no Novo Mercado, ou de reorganização societária da Companhia na qual a companhia resultante da reorganização não seja admitida para negociação no Novo Mercado, direito de alienação das Ações em oferta pública a ser lançada pelo acionista controlador, pelo seu respectivo valor econômico apurado mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente, com experiência comprovada e escolhida pela assembléia geral de acionistas titulares de ações em circulação a partir de lista tríplice apresentada pelo conselho de administração da Companhia, sendo que os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelo acionista controlador.

Admissão à Negociação de Ações

Em 29 de junho de 2007, celebramos Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual terá eficácia somente a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta, quando nossas Ações passarão a ser listadas no Novo Mercado da BOVESPA sob o código “MRVE3”. Não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação

Nós e os Acionistas Vendedores, em conjunto, poderemos requerer que a CVM nos autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos por nós e/ou pelos Acionistas Vendedores. Adicionalmente, nós e os Acionistas Vendedores poderemos modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º, do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 dias, contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio do jornal Valor Econômico, veículo também usado para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, os Coordenadores da Oferta somente aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do anúncio de retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do anúncio de retificação quando, passados cinco dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, sendo permitida a dedução do valor relativo à CPMF, conforme aplicável.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de até três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, com a dedução do valor relativo à CPMF.

Relacionamento entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta

Relacionamento entre a Companhia e o UBS Pactual

Além do relacionamento referente à Oferta, mantemos relacionamento comercial, com o UBS Pactual ou com sociedades de seu conglomerado econômico, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. Neste contexto, possuímos aplicações de recursos no fundo de investimento UBS Pactual Capital Markets administrados pelo UBS Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico no valor de aproximadamente R\$7,1 milhões.

O UBS AG, London Branch, e/ou suas afiliadas, poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de total return swap). O UBS AG, London Branch, e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações no âmbito da Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o UBS Pactual

Além do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o UBS Pactual ou com sociedades de seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Companhia e o ABN

Além do relacionamento referente à Oferta, mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o ABN, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. Neste contexto, possuímos com o ABN e/ou demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro: (i) linhas de crédito para capital de giro, plano empresário e fianças que totalizam R\$135,0 milhões, com taxa média de juros de 12 % ao ano e vencimento final em maio de 2008; (ii) serviços de conta corrente; (iii) serviços de *cash management*, efetuando a cobrança e pagamento de fornecedores e; (iv) controle de pagamento dos nossos colaboradores (folha de pagamento). Para mais informações ver Seção “Descrição dos Negócios-Contratos Relevantes-Contratos Financeiros” na página 157 deste Prospecto.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o ABN

Além do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores mantêm aplicações financeiras junto ao Banco ABN AMRO Real. Além disso, esta instituição mantém operações de créditos com os Acionistas Vendedores.

Relacionamento entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores Contratados

Relacionamento entre a Companhia e o Banco Safra.

Além da presente Oferta, mantemos relacionamentos comerciais com o Banco Safra S.A e/ou as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, dentre as quais o Banco Safra de Investimento S.A., de acordo com práticas usuais do mercado financeiro. Nesse contexto, possuímos com o Banco Safra e/ou as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro: (i) fianças bancárias emitidas para garantir nossas obrigações, no montante de R\$ 954,3 mil, com prazos de 14 a 24 meses e encargos de 1,5% ao ano; (ii) apólices de seguro-garantia no montante de R\$ 34,1 milhões e com prazo médio de 48 meses, emitidas para garantir obrigações da nossa Companhia; (iii) contrato de Comprar com repasse de recursos externos (Res. 2770) no valor de R\$20,0 milhões, com prazo médio de dois meses, tendo sido realizada com o Banco Safra operação de hedge, por meio da qual foi substituído o risco da variação cambial oriundo da operação de repasse por CDI mais 1,37% ao ano; (iv) operações de Leasing no valor de R\$ 544,0 mil, com prazo de 24 meses e taxa de 1,19% ao mês; e (v) aplicações financeiras que totalizam o valor de R\$ 316,0 mil. No âmbito da Oferta, exceto as comissões descritas neste Prospecto, o Banco Safra de Investimento S.A. não receberá nenhum valor adicional.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e Banco Safra de Investimento S.A.

Além da presente Oferta, o Banco Safra S.A. e as demais instituições financeiras integrantes do Grupo Safra, dentre as quais está o Banco Safra de Investimento S.A., mantiveram e mantêm, até a presente data, relacionamentos comerciais com o Acionista Vendedor Rubens Menin Teixeira de Souza, tais como manutenção de conta corrente e conta de investimento. Os relacionamentos comerciais mantidos com tal Acionista Vendedor são realizados de acordo com as práticas usuais do mercado. Não há qualquer contrato entre o Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro com tais Acionistas Vendedores cuja condição seja a realização da presente Oferta ou cuja remuneração esteja atrelada a ela.

Além da presente Oferta, o Banco Safra de Investimento S/A e as demais instituições financeiras integrantes do Grupo Safra não mantiveram, até a presente data, relacionamentos comerciais com os acionistas vendedores Lucas Cabaleiro Fernandez e Marcos Cabaleiro Fernandez. Não há qualquer contrato entre o Banco Safra de Investimento S.A. e/ou as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro com tais Acionistas Vendedores cuja condição seja a realização da presente Oferta ou cuja remuneração esteja atrelada a ela.

Relacionamento entre a Companhia e o Votorantim

Além do relacionamento referente à Oferta, mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o Votorantim, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. Neste contexto, possuímos com Votorantim operação de financiamento para capital giro, no valor de R\$8,1 milhões, com taxa média de juros de CDI, acrescida de 1,90 % ao ano e vencimento final em 16 de novembro de 2009. Esta operação é garantida por nota promissória e aval do nosso Acionista Controlador, Rubens Menin Teixeira de Souza.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Votorantim

Além do relacionamento referente à Oferta e da garantia acima referida, os Acionistas Vendedores não possuem relacionamento com o Votorantim.

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Ações é o Banco Bradesco S.A.

Informações Complementares da Oferta

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomarem qualquer decisão de investimento relativa às Ações ou à Oferta, a leitura cuidadosa deste Prospecto. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

Para a obtenção de mais informações sobre a Oferta, os investidores interessados deverão dirigir-se à CVM, nos seguintes endereços: (a) Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ, tel. (55**21) 3233-8686 ou (b) Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP, tel. (55**11) 2146-2000, ou contatar quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados abaixo:

Coordenador Líder

Banco UBS Pactual S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar

São Paulo, SP, Brasil, 04538-133

At.: Sr. Fabio Nazari

Telefone: (55**11) 3383-2000

Fax: (55**11) 3383-2001

E-mail: fabio.nazari@ubs.com

Internet: http://www.ubs.com/1/p/ubslatinamerica/capital_markets.html

Coordenador

Banco ABN AMRO Real S.A.

Av. Paulista, 1374, 15º andar

São Paulo, SP, Brasil, 01310-916

At.: Sr. Vital Menezes

Tel: (55**11) 3174-7165

Fax: (55**11) 3174-6809

E-mail: vital.menezes@br.abnamro.com

Internet: www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas

Coordenadores Contratados

Banco Safra de Investimento S.A.

Avenida Paulista, 2100

São Paulo – SP 01310-930

At: Sr. Paulo Henrique Medeiros Arruda

Tel: (55**11) 3175 9372

Fax: (55**11) 3175-9372

Email: paulo.arruda@safra.com.br

Internet: www.safrabi.com.br

Banco Votorantim

Banco Votorantim S.A

Avenida Roque Petroni Júnior, n.º 999, 16º andar

São Paulo – SP 04707-910

At.: Sr. Emilio Otranto Neto

Tel: (55**11) 5185-1651

Fax: (11) 5185-1921

Email: emilio.otranto@bancovotorantim.com.br

Internet: www.bancovotorantim.com.br/solucao/s_underwriting.jsp

Corretoras Consorciadas

Informações das corretoras de títulos e valores mobiliários credenciadas junto à CBLC para participar da Oferta, conforme indicadas no Aviso ao Mercado. Informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas poderão ser obtidas no *website* da BOVESPA (www.bovespa.com.br).

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

1. Companhia

MRV Engenharia e Participações S.A.

Av. Raja Gabaglia, 2720, Estoril
Belo Horizonte, MG, Brasil, 30350-540
At.: Sr. Leonardo Corrêa
Telefone: (55**31) 3348-7106
Fax: (55**31) 3348-7155
E-mail: ri@mr.com.br
Internet: www.mrv.com.br

2. Acionistas Vendedores

Rubens Menin Teixeira de Souza

Av. Raja Gabaglia, 2720, Estoril
Belo Horizonte, MG, Brasil, 30350-540
Telefone: (55**31) 3348-7120
Fax: (55**31) 3348-7155
E-mail: rubens@mr.com.br

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez

Av. Raja Gabaglia, 2720, Estoril
Belo Horizonte, MG, Brasil, 30350-540
Telefone: (55**31) 3348-7171
Fax: (55**31) 3348-7155
E-mail: marcos@mr.com.br

Lucas Cabaleiro Fernandez

Av. Raja Gabaglia, 2720, Estoril
Belo Horizonte, MG, Brasil, 30350-540
Telefone/Fax: (55**19) 3874-2350
E-mail: lucas@mr.com.br

3. Coordenadores da Oferta

Coordenador Líder

Banco UBS Pactual S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar
São Paulo, SP, Brasil, 04538-133
At.: Sr. Fabio Nazari
Telefone: (55**11) 3383-2000
Fax: (55**11) 3383-2001
E-mail: fabio.nazari@ubs.com
Internet: www.ubs.com/ubspactual

Coordenador

Banco ABN AMRO Real S.A.

Av. Paulista, 1374, 15º andar
São Paulo, SP, Brasil, 01310-916
At.: Sr. Vital Menezes
Telefone: (55**11) 3174-7165
Fax: (55**11) 3174-6809
E-mail: vital.menezes@br.abnamro.com
Internet: www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas

Coordenadores Contratados

Banco Safra de Investimento S.A.

Avenida Paulista, 2100
São Paulo – SP 01310-930
At: Sr. Paulo Henrique Medeiros Arruda
Tel: (55**11) 3175 9372
Fax: (55**11) 3175-9372
Email: paulo.arruda@safra.com.br
Internet: www.safrabi.com.br

Banco Votorantim

Banco Votorantim S.A

Avenida Roque Petroni Júnior, n.º 999, 16º andar
São Paulo – SP 04707-910
At.: Sr. Emilio Otranto Neto
Tel: (55**11) 5185-1651
Fax: (55**11) 5185-1921
Email: emilio.otranto@bancovotorantim.com.br
Internet: www.bancovotorantim.com.br/solucao/s_underwriting.jsp

4. Consultores Legais

4.1. Consultores Legais da Companhia e dos Acionistas Vendedores – Direito Brasileiro

Demarest e Almeida – Advogados

Av. Pedroso de Moraes, 1201
São Paulo, SP, Brasil, 05419-001
Telefone: (55**11) 2245-1549/1656
Fax (55**11) 2245-1700
Internet: www.demarest.com.br

4.2. Consultores Legais da Companhia e dos Acionistas Vendedores – Direito Norte-Americano

Shearman & Sterling LLP

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400, 17º andar
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
Telefone (55**11) 3702-2200
Fax (55**11) 3702-2224
Internet: www.shearman.com

4.3. Consultores Legais dos Coordenadores da Oferta – Direito Brasileiro

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, 11º andar
São Paulo, SP, Brasil, 01451-000
Telefone (55**11) 3150-7000
Fax (55**11) 3150-7071
Internet: www.machadomeyer.com.br

4.4. Consultores Legais dos Coordenadores da Oferta – Direito Norte-Americano

Simpson Thacher & Bartlett LLP

425 Lexington Avenue
10017-3954
New York, NY
Telefone: (1**212) 455-2000
Fax: (1**212) 455-2502
Internet: www.stblaw.com

5. Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Rua Paraíba, 1122, 20º e 21º andares, Funcionários
Belo Horizonte, MG, Brasil, 30130-141
At.: Sr. Paulo Roberto Marques Garrucho
Telefone: (55**31) 3269-7400
Fax: (55**31) 3269-7470
E-mail: pgarrucho@deloitte.com
Internet: www.deloitte.com

6. Banco Escriturador

Banco Bradesco S.A.

Av. Yara, s/n, Cidade de Deus
Osasco, SP, Brasil, 06029-900
At.: Sr. José Donizetti de Oliveira
Telefone: (55**11) 3684-3749 – Fax: (55**11) 3684-2714
Correio eletrônico: 4010.acecustodia@bradesco.com.br
Internet: www.bradesco.com.br

Para mais informações sobre nossos administradores, *vide* seção “Administração da Companhia” deste Prospecto, na página 158.

FATORES DE RISCO

O investimento em nossas Ações envolve alto grau de risco. Os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de tomarem uma decisão de investimento em nossas Ações ou em nossa Companhia. Nossas atividades, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das nossas Ações pode diminuir devido a qualquer um desses riscos ou outros fatores, e os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que atualmente acreditamos que poderão nos afetar de maneira adversa, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos por nós, ou que atualmente consideramos irrelevantes, também prejudicar nossas atividades, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e o preço de mercado das nossas Ações de maneira significativa.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

Estamos expostos a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Nós nos dedicamos à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de Empreendimentos Residenciais Populares e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento, nossas atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e conseqüente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as Unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a nossa Companhia;
- Podemos ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro;
- Corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- Nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- Podemos ser afetados pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos nossos empreendimentos nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro;

- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- Podemos ser afetados pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; e
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o CMN frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do SFH. Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos imóveis, afetando adversa e significativamente nossas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia prejudicar de maneira adversa as nossas atividades, situação financeira e os nossos resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de nossas Ações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras; em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, em especial no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, em função do potencial maior de crescimento.

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se não formos capazes de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns de nossos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que nós e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a nossa atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de venda a prazo estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa freqüência, aumento alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto nossos contratos de venda a prazo estejam em vigor, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos nossos clientes, podem vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo a demanda por nossos empreendimentos ou afetando nossas margens, inclusive nossa rentabilidade.

RISCOS RELATIVOS À NOSSA COMPANHIA

Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

Concedemos financiamentos aos compradores das Unidades dos nossos empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo os quais prevêem, via de regra, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de 12,0% ao ano mais IGP-M após a concessão do Habite-se. Vide seção "Nossas Atividades – Financiamento a Clientes", na página 150. Estamos sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, nossa situação financeira e os resultados das nossas operações poderiam ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da Unidade adquirida a prazo, temos o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos ou a rescisão com a retomada da Unidade do comprador inadimplente, temos que observar certas limitações. Na rescisão, após a retomada da posse da Unidade, geralmente a revendemos por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato de venda. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos garantir que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, nós e as demais empresas do setor imobiliário captamos recursos a diferentes taxas e indexadores e podemos não conseguir repassar aos nossos clientes tais condições de remuneração, de modo a virmos a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a nossa captação de recursos e os financiamentos por nós concedidos poderá vir a afetar o nosso fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Podemos não ser capazes de manter ou aumentar nosso histórico de crescimento.

Tivemos recentemente rápido crescimento, bem como expansão geográfica de nossas operações. Entre 2004 e 2006, apresentamos um índice composto de crescimento anual (CAGR) de receita bruta equivalente a 36,49% e um índice composto de crescimento anual (CAGR) de receita líquida de 42,09%. Pretendemos continuar a expandir nossas atividades nos mercados em que atuamos, bem como em mercados de outras regiões ainda não exploradas, para aproveitarmos oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. Podemos não ser capazes de aumentar e manter níveis similares de crescimento no futuro, e nossos resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de nosso desempenho futura. Caso não sejamos capazes de crescer e manter um adequado índice composto de crescimento anual satisfatório, nossos resultados financeiros poderão ser prejudicados.

Nosso crescimento interno exigiu, e espera-se que continue a exigir, uma considerável adaptação em nossos negócios, especialmente em controles internos e em nossos recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão em nossos mercados atuais e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações de nossos recursos e depender substancialmente da nossa capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se não formos capazes de responder de modo rápido e adequado a tal expansão nossos resultados operacionais poderão vir a ser adversamente afetados.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. A maior parte dos membros da nossa alta administração nos acompanha desde a nossa fundação e possui ampla experiência no setor imobiliário, particularmente no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, tendo a sua participação alinhada com nosso desempenho, por meio da participação em nosso capital. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração e acompanhar o ritmo do nosso crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades, situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

Eventuais atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários, os quais estão fora do nosso controle, podem ter um efeito adverso em nossa imagem, nossos negócios e sujeitar-nos a imposição de responsabilidade civil.

Adquirimos material de construção de terceiros e terceirizamos parte dos serviços de mão-de-obra que necessitamos para desenvolver nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos nossos empreendimentos dependem de fatores que estão fora do nosso controle, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos nossos empreendimentos podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo afetar adversamente nossos negócios e operações.

Além disso, conforme disposto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, podemos incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

O valor de mercado dos terrenos que mantemos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

Mantemos terrenos em estoque para parte dos nossos empreendimentos futuros e pretendemos aumentar nosso estoque de terrenos, assim como adquirir terrenos com maior área. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado dos nossos terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

Alguns de nossos empreendimentos estão pendentes de seus registros de incorporação perante os registros imobiliários competentes e caso não sejamos capazes de realizar tais registros com relação à quaisquer desses empreendimentos poderemos vir a ser afetados adversamente.

Dentre os 178 empreendimentos que lançamos nos anos de 2004, 2005 e 2006, há alguns empreendimentos cujos memoriais de incorporação estão pendentes de registro perante os registros imobiliários competentes. Das pendências existentes, ressaltamos as seguintes: (i) registros protocolados e em processo de cumprimento de exigências; (ii) esclarecimentos com os registros competentes com relação à mudança de titularidade decorrente da incorporação da MRV Empreendimentos e da MRV Construções pela nossa Companhia; (iii) esclarecimentos com o registro competente quanto à mudança de sua titularidade para um de nossos parceiros; (iv) registros de incorporação com pendência relativa ao projeto de construção; e (v) pendência técnica com relação a liberação do habite-se devido ao deslocamento vertical apresentado.

Na maior parte desses empreendimentos com pendência, a pendência de registro ocorreu em razão da incorporação da MRV Construções e da MRV Empreendimentos pela nossa Companhia, que suscitou diferentes interpretações por parte dos registros imobiliários e das municipalidades, sendo que alguns deles interpretam que teria havido uma mudança de titularidade dos terrenos antes registrados no nome das companhias incorporadas, o que vem causando atrasos e/ou empecilhos para a conclusão de tais registros.

Estamos tomando todas as medidas necessárias à imediata conclusão dos referidos processos de registro. Caso não sejamos capazes de obter o registro competente com relação à qualquer empreendimento acima indicado, poderemos ser obrigados a desistir de tais empreendimentos, a ressarcir nossos clientes com relação aos valores pagos e eventuais perdas que possam surgir, bem como ser responsáveis pelo pagamento de valores a título de multas, nos termos da legislação aplicável, o que poderá afetar nossos resultados.

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E ÀS NOSSAS AÇÕES

Um mercado ativo e líquido para nossas Ações poderá não se desenvolver e a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e impactar a definição do Preço por Ação.

Não existe, atualmente, um mercado ativo ou líquido para nossas Ações. Não podemos prever em que medida o interesse de investidores por nós ocasionará o desenvolvimento de um mercado para a negociação das Ações na BOVESPA, e o quão líquido poderá vir a ser este mercado. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

Como exemplo, a BOVESPA apresentou capitalização bursátil de aproximadamente R\$1,6 trilhão em 30 março de 2007 e uma média diária de negociação de R\$3,5 bilhões na mesma data. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 49,4% de todas as ações negociadas na BOVESPA no ano de 2006. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de Ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das Ações.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento e poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada da Oferta, seja inferior a quantidade de ações da Oferta base (ou seja, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) acrescida de 1/3 (um terço), serão aceitas intenções de investimento de Pessoas Vinculadas, que sejam consideradas Investidores Institucionais, no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao máximo de 10,0% da Oferta, sendo que subscrições realizadas em decorrência dos contratos de *total return swap* não são subscrições de Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta.

A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das nossas Ações após a Oferta pode fazer com que o preço de mercado das nossas Ações diminua.

Em virtude de um acordo de restrição à venda de nossas Ações, nós, nosso Acionista Controlador, nossos conselheiros, diretores e determinados executivos concordamos, observadas certas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda, dar em garantia ou de outra forma alienar ou onerar, direta ou indiretamente, no prazo de até 180 dias a contar da data do Prospecto Definitivo, quaisquer das nossas Ações, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em nossas Ações, que possam ser permutados por nossas Ações, ou que representem direito de receber nossas Ações, sem o prévio consentimento por escrito dos Coordenadores da Oferta.

Além disso, de acordo com as regras do Novo Mercado, os acionistas controladores e os diretores e conselheiros de companhia listada no Novo Mercado, como nós, não podem vender e/ou ofertar à venda ações de emissão de referida companhia, ou derivativos lastreados nestas ações, durante os primeiros seis meses subseqüentes à primeira distribuição pública de ações da Companhia, após a assinatura do contrato de adesão ao Novo Mercado. Após este período inicial de seis meses, os acionistas controladores, conselheiros e diretores não podem vender ou ofertar mais do que 40% de suas ações ordinárias, ou derivativos lastreados em ações de emissão da companhia de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da distribuição anteriormente mencionada, por seis meses adicionais (*lock-up*).

Após a expiração desses prazos, as Ações estarão livres para emissão ou venda ao público.

O preço de mercado das nossas Ações poderá cair significativamente caso haja emissão ou venda de quantidade substancial de nossas Ações por nós, pelos Acionistas Vendedores ou por nossos conselheiros, diretores e determinados executivos, ou caso o mercado tenha a percepção de que tais pessoas pretendem emití-las ou vendê-las.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, com a emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor nas nossas Ações.

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de oferta pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos por distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, incluindo os investidores nas nossas Ações, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor nas nossas Ações.

Os proprietários de nossas Ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25,0% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembléia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da companhia. *Vide seção “ – Dividendos e Política de Dividendos – Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio”, na página 187.* Caso qualquer deste eventos ocorra, os proprietários de nossas Ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Os interesses dos nossos acionistas controladores podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Nossos acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, aquisições e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento de dividendo mínimo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. Embora o investidor seja beneficiado pela obrigação que qualquer adquirente das ações representativas do nosso controle acionário tenha de realizar oferta pública de aquisição das demais ações da nossa emissão, nas mesmas condições de aquisição das ações representativas do bloco de controle (*tag-along*), e tenha proteções específicas relativas às operações entre o nosso acionista controlador e partes relacionadas, nossos acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Estamos realizando uma oferta pública de distribuição de Ações, o que poderá nos deixar expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

Nossa Oferta compreende, simultaneamente, a distribuição pública primária e secundária de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, incluindo esforços de venda das Ações nos Estados Unidos, para investidores institucionais qualificados definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, e nos demais países (que não os EUA), para non-U.S. Persons com base na Regulamentação S, que invistam, em ambos os casos, no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, esforços esses que serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional. Os esforços de colocação de Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas com a proteção destes investidores estrangeiros por incorreções relevantes ou relevantes tanto no Preliminary Offering Memorandum, datado da data deste Prospecto, quanto no Offering Memorandum, a ser datado da data do Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, somos parte do *Placement Facilitation Agreement*, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O *Placement Facilitation Agreement* apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que nós os indenizemos caso venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções ou omissões relevantes no Preliminary Offering Memorandum ou no Offering Memorandum. Caso venham a sofrer perdas no exterior com relação a estas questões, os Agentes de Colocação Internacional poderão ter direito de regresso contra a nossa Companhia por conta desta cláusula de indenização. O *Placement Facilitation Agreement* possui, ainda, declarações específicas com relação à observância de isenções de registro das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra nós no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Nossa eventual condenação em um processo no exterior com relação a incorreções ou omissões relevantes no Preliminary Offering Memorandum ou no Offering Memorandum, se envolver valores elevados, poderá ter um impacto significativo e adverso para nós.

RISCOS RELATIVOS AO BRASIL

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades e no preço de mercado das nossas Ações.

O Governo Federal freqüentemente intervém na economia do País e realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, freqüentemente implicaram em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- Taxas de juros;
- Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- Flutuações cambiais;
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- Racionamento de energia;
- Instabilidade social e política;
- Política monetária;
- Política fiscal; e
- Outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, podendo inclusive afetar adversamente o preço de negociação das nossas Ações.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar nossas atividades e o valor de mercado das nossas Ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 3,85% em 2006. As medidas do Governo Federal para controle da inflação freqüentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como conseqüência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2004, 2005 e 2006 foram de 17,75%, 18,0% e 13,25%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, talvez não sejamos capazes de reajustar os preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a nossa estrutura de custos, o que poderá resultar em aumento de nossos custos e redução de nossa margem operacional líquida.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o preço de mercado das nossas Ações.

Em decorrência de diversas pressões, o Real sofreu desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a freqüência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.

Por exemplo, o Real desvalorizou 19,5% em 2001 e 53,2% em 2002 frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado 8,0%, 12,3% e 8,5% com relação ao Dólar em 2004, 2005 e 2006, respectivamente, não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Em 31 de março de 2007, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$2,05 por US\$1,00.

As desvalorizações do Real com relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como o preço de mercado das nossas Ações.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das nossas Ações.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da nossa emissão.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou em geral na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises econômicas ou políticas na América Latina ou em outros mercados emergentes poderão afetar adversamente a avaliação de risco inerente ao investimento nessas regiões, incluindo o Brasil. Adicionalmente, a economia brasileira é afetada por condições de mercado e econômicas internacionais em geral, especialmente as condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na BOVESPA, por exemplo, são tradicionalmente sensíveis a flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e ao comportamento das principais bolsas norte-americanas.

Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar o preço de negociação das nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

DISPENSABILIDADE DE APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Introdução

Requeremos à CVM, em 30 de maio de 2007, a dispensa de elaboração e apresentação de estudo de viabilidade econômico-financeira, tendo em vista o disposto nos inciso I do artigo 32 da Instrução CVM 400, o qual requer tal estudo quando a emissora exercer a sua atividade há menos de dois anos e esteja realizando a primeira distribuição pública de valores mobiliários.

Por meio do Ofício/CVM/SRE/SEP nº 114/2007 datado de 28 de junho de 2007, a CVM solicitou esclarecimentos adicionais a este requerimento, que foram atendidos em 02 de julho de 2007. Sendo assim, o requerimento encontra-se sob análise pelo Colegiado da CVM.

Adicionalmente, com o objetivo de conferir maior transparência aos investidores da presente Oferta, descrevemos abaixo as informações que serviram de fundamento ao referido pedido de dispensa, os quais apresentamos a seguir:

Reestruturação Societária

Entendemos ser razoável exigir o estudo de viabilidade econômico-financeira para uma companhia com atividades recentes, pois o investidor, de outra forma, ficaria impossibilitado de realizar uma avaliação adequada da companhia, da evolução dos negócios e, conseqüentemente, da evolução do preço dos valores mobiliários ou performance operacional esperada.

O fato de nossa Companhia ter sido constituída em 2006 deve ser entendido no contexto apropriado da reestruturação societária do Grupo MRV, concluída em janeiro de 2007, que objetivou concentrar, sob uma única pessoa jurídica, todas as atividades então desenvolvidas pelas empresas do Grupo desde 1979, e, nesse contexto, entendemos que nossa Companhia é nova somente no que diz respeito à formalidade de sua constituição.

O Grupo MRV foi fundado em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV Serviços de Engenharia, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira. Dois anos após sua constituição, a Vega Engenharia Ltda. se retirou da MRV Serviços de Engenharia.

Ao longo dos anos, o Grupo MRV se expandiu e, até 31 de maio de 2006 contava com as seguintes sociedades: (i) a MRV Empreendimentos, (ii) a MRV Construções, (iii) a MRV Serviços de Engenharia, (iv) a CVG, (v) a Expar e (vi) a MCM Engenharia, todas com histórico de atividades no setor imobiliário e foco na incorporação e construção de Empreendimentos Residenciais Populares, incorporações e construções de unidades comerciais, bem como aquisição de terras rurais para exploração de atividade agropecuária. Todas estas sociedades eram controladas, direta ou indiretamente, por Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez.

Em 31 de maio de 2006, foi implementada a primeira etapa da reestruturação societária do Grupo MRV, que: (i) permitiu a saída de um sócio fundador do Grupo MRV, Mário Lúcio Pinheiro Menin; (ii) separou as operações de incorporação imobiliária e construção de Unidades, que passaram a ser realizadas exclusivamente pela MRV Empreendimentos e pela MRV Construções; e (iii) simplificou a estrutura societária do Grupo, com a constituição da Companhia, que passou a controlar a MRV Empreendimentos e a MRV Construções.

Após referida reestruturação, Expar, CVG e MRV Serviços de Engenharia continuaram sendo controladas por Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Rubens Menin Teixeira de Souza e Mário Lúcio Pinheiro Menin.

Adicionalmente, o Autonomy, por meio da Gryfindor, ingressou no Grupo MRV com a subscrição de 15.675.546 novas ações, representativas de 16,7% do capital social, no valor de R\$160,0 milhões.

A nossa Companhia foi constituída em 31 de maio de 2006 e, passou a ser a sociedade operacional do Grupo MRV mediante a incorporação da Gryfindor, da MRV Empreendimentos e da MRV Construções.

Para maiores detalhes a respeito da reorganização societária ver seção "Reestruturação Societária", na página 133.

Ausência de riscos inerentes aos negócios de uma sociedade novata

Observados os vários passos inerentes à reestruturação societária que envolveu o Grupo MRV, é de ser reconhecer que a nossa Companhia herdou todas as atividades de incorporação imobiliária que já eram desenvolvidas pela MRV Empreendimentos e pela MRV Construções, utilizando-se inclusive da mesma marca.

Diante do exposto, não há que se falar em majoração de riscos para o investidor em virtude da constituição de nossa Companhia em 31 de maio de 2006.

Estrutura de custos e benefícios da reorganização societária

Estrutura de Custos

A reestruturação societária descrita acima não representou um incremento nos custos da Companhia, razão pela qual não há de ser tratado como um obstáculo face à viabilidade econômica da Companhia.

A este respeito é importante notar que a reestruturação societária sofrida pela Companhia e descrita acima permitiu a economia de escala gerada por uma estrutura única e centralizada da nossa Companhia mediante a redução: (i) de custos administrativos decorrentes da simplificação societária; e (ii) da carga tributária aplicável às receitas de nossa Companhia.

Sendo assim, o impacto da reestruturação da Companhia é positivo, uma vez que se estima uma redução de custos tributários e administrativos da ordem de R\$34.847 mil (saldo líquido após o cômputo dos aumentos de custo), além da redução decorrente do benefício fiscal do ágio absorvido de sua incorporada Gryfindor, registrado, no ativo, pelo total de R\$21,9 milhões.

Além disso, não houve, em função da reestruturação societária, redução ou aumento do quadro de funcionários da Companhia, uma vez que a nossa Companhia atualmente desenvolve as mesmas atividades que anteriormente eram desenvolvidas pelas sociedades que foram incorporadas por nós.

Nossos custos estão relacionados às despesas legais para a implementação da reestruturação no valor de R\$50 mil. Adicionalmente, estima-se um incremento no recolhimento de ITBI (impostos sobre transmissão de bens imóveis) de aproximadamente R\$2,5 milhões em razão da implementação da reestruturação.

Nossa Companhia avaliou outras variáveis que poderiam influenciar os custos da reestruturação, porém, como não houve impacto nas atividades operacionais (da incorporação às vendas de Unidades) do Grupo MRV, e tão somente simplificação da estrutura societária, não houve qualquer outro efeito em seus custos além daqueles acima descritos.

Adicionalmente, nossa Companhia não atribui a seus administradores remuneração indireta (benefícios). Nenhum administrador recebeu qualquer direito decorrente do exercício de qualquer opção no âmbito do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações. A seção "— Administração — Remuneração" descreve em detalhes a remuneração recebida por nossos administradores.

Nossa Viabilidade Econômico-Financeira

Por fim, em nosso pedido de dispensa de elaboração e apresentação de estudo de viabilidade econômico-financeira, a Companhia demonstrou ter sólidos fundamentos operacionais e econômico-financeiros e, esclareceu que constam deste Prospecto todas as informações que o investidor precisa para tomar uma decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme determina a regulamentação aplicável, sem a necessidade da inclusão de referido estudo. Dentre os elementos que auxiliarão o investidor na sua análise da viabilidade econômico-financeira da Companhia, destacamos:

- (i) as informações e demonstrações financeiras comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007;
- (ii) as informações operacionais a respeito da reserva de terrenos (landbank) da nossa Companhia, constantes da seção “Atividades da Companhia – Reserva de Terrenos (landbank” e Crescimento Futuro”; e
- (iii) a seção “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, que contém uma discussão detalhada sobre a situação financeira, os resultados operacionais e a situação patrimonial da nossa Companhia, conforme a regulamentação aplicável.

Adicionalmente, por meio das informações incluídas neste Prospecto Preliminar, demonstramos que nossa Companhia possui sólidos fundamentos econômico-financeiros, dentre os quais destacam-se:

- nosso baixo endividamento, pois, considerando os indicadores "dívida líquida/patrimônio líquido" (-26,7%, em 31 de março de 2007), nosso endividamento total é particularmente baixo em vista de nossas atividades;
- nosso banco de terrenos atinge, em 27 de junho de 2007, de 1.872.861m² de área útil, que estimamos representar um VGV potencial de aproximadamente R\$2,8 bilhões¹;
- nossa relevante carteira de vendas contratadas (receita bruta a apropriar) quanto aos empreendimentos lançados, conforme se verifica na seção “— Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página 86;
- nossa Companhia ser lucrativa, se verifica no histórico de nossas Demonstrações financeiras; e
- nosso fluxo de caixa pulverizado recorrente, oriundo da venda de unidades em seus empreendimentos, o que a permite ser mais seletiva em seus projetos de incorporação, buscando sempre oportunidades de melhores retornos, sem necessariamente precisar recorrer a fontes externas para o financiamento de suas atividades.

¹ O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base em um Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, os recursos líquidos a serem captados por nós na Oferta Primária são estimados em aproximadamente R\$744,8 milhões, após a dedução de comissões e despesas que estimamos serem devidas no âmbito da Oferta, desconsiderando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

Pretendemos utilizar os recursos da Oferta Primária conforme a seguir especificado:

Destinação	Valor	Percentual
	(em R\$ milhões)	
Aquisição de Terrenos e Incorporação de Novos Empreendimentos	335,2	45%
Construção de Empreendimentos Lançados	260,7	35%
Capital de Giro	149,0	20%
Total	744,8	100%

A destinação de recursos acima descrita é baseada em nossas projeções e análises. Mudanças das condições de mercado e do momento da destinação dos recursos, entretanto, podem alterar as condições para esta destinação.

Não receberemos quaisquer recursos provenientes da venda das Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores na Oferta Secundária.

A descrição do impacto dos recursos na nossa situação patrimonial encontra-se na tabela da seção "Capitalização", na coluna "Ajustado", na página 73.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

- Capitalização
- Diluição
- Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas
- Informações sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
- Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional
- O Setor Imobiliário
- Reestruturação Societária
- Nossas Atividades
- Administração
- Principais Acionistas e Acionistas Vendedores
- Operações com Partes Relacionadas
- Descrição do Capital Social
- Dividendos e Política de Dividendos
- Práticas de Governança Corporativa

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta informações sobre o nosso endividamento total, composto pelos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, obrigações com empresas ligadas de curto prazo e patrimônio líquido em 31 de março de 2007, e ajustadas para refletir o recebimento de recursos líquidos estimados em aproximadamente R\$744,8 milhões, com base em um Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto, provenientes da emissão de 34.000.000 Ações no âmbito da Oferta Primária, após deduzidas as comissões e as despesas estimadas a serem pagas por nós, sem levar em consideração o eventual exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.

	Em	
	31 de março de 2007	
	Efetivo	Ajustado ⁽²⁾
	(Em R\$ mil)	
Disponibilidades	101.660	846.469
Endividamento total	29.776	29.776
Empréstimos e financiamentos – curto prazo.....	15.110	15.110
Empréstimos e financiamentos – longo prazo.....	14.583	14.583
Obrigações com empresas ligadas – curto prazo.....	83	83
Patrimônio líquido	272.538	1.017.347
Capital social	238.337	1.020.337
Reserva de capital	18.554	18.554
Reserva de lucro	12.300	12.300
Lucros acumulados	3.347	(33.844)
Capitalização total⁽¹⁾	302.314	1.047.123

⁽¹⁾ Capitalização total corresponde à soma do endividamento total e do patrimônio líquido.

⁽²⁾ Ajustado para refletir o recebimento de R\$744,8 milhões em recursos da Oferta Primária, calculado a partir do ponto médio, após deduzidas as comissões e as despesas estimadas a serem pagas por nós, sem levar em consideração o eventual exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.

O investidor deve ler esta tabela em conjunto com as seções “– Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, na página 15, “– Sumário das Demonstrações Financeiras”, na página 23, “– Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas” na página 76, e “– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página 86, bem como as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas constantes da seção “Demonstrações Financeiras” deste Prospecto.

A tabela acima assume que não foi exercida, nem será exercida até a conclusão desta Oferta, qualquer das opções de compra de ações pelos administradores e principais executivos. Para informações adicionais sobre o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, vide seções “– Diluição”, na página 74, e “– Administração – Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações” deste Prospecto, na página 163.

DILUIÇÃO

Em 31 de março de 2007, o valor do nosso patrimônio líquido era de R\$272,5 milhões, e o valor patrimonial por ação ordinária de nossa emissão, na mesma data, era de R\$2,9. O valor patrimonial por ação ordinária representa o valor contábil do patrimônio líquido dividido pelo número total das nossas Ações.

Considerando-se a emissão de 34.000.000 ações ordinárias no âmbito da Oferta Primária, com base no Preço por Ação de R\$23,0 (que corresponde ao ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste prospecto), após computadas a dedução das comissões e despesas a serem pagas por nós no âmbito desta Oferta, o valor do nosso patrimônio líquido ajustado na data deste Prospecto teria sido de R\$1.017,3 milhão, ou R\$7,9 por ação ordinária de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$5,0 para os antigos acionistas, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$15,1 para os novos investidores.

A tabela a seguir ilustra a diluição calculada com base em um Preço por Ação de R\$23,0, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto Preliminar:

	Em Reais (exceto porcentagem)
Preço por Ação ⁽¹⁾	23,0
Valor Patrimonial Contábil por Ação em 31 de março de 2007	2,9
Valor Patrimonial Contábil por Ação na data deste Prospecto Preliminar ajustado para refletir a Oferta.....	7,9
Aumento do Valor Contábil Patrimonial por Ação atribuído aos Acionistas Existentes.....	5,0
Diluição do Valor Patrimonial Contábil por Ação para os Novos Investidores ⁽²⁾	15,1
Diluição Percentual dos Novos Investidores ⁽³⁾	65,5%

⁽¹⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$23,00, que é o ponto médio da faixa de preço indicada neste Prospecto.

⁽²⁾ Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores e o valor patrimonial por Ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

⁽³⁾ O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido com a divisão da diluição do valor patrimonial por ação atribuída aos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação não guardará relação com o valor patrimonial de nossas Ações e será fixado com base no Procedimento de *Bookbuilding*. Para informações adicionais sobre a fixação do Preço por Ação, vide a seção “– Informações Sobre a Oferta” deste Prospecto Preliminar, na página 36.

A oferta de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores por meio da distribuição secundária não implicam alteração da quantidade de nossas Ações, ou alteração do valor do nosso patrimônio líquido, uma vez que os recursos obtidos com a distribuição secundária serão direcionados exclusivamente ao respectivo Acionista Vendedor.

Plano de Opção de Compra de Ações

Em 2 de abril de 2007, nossos acionistas em Assembléia Geral aprovaram as condições gerais de nosso Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento, que contempla 4.701.723 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia naquela data, e estabelece o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada Programa.

Nossos executivos e empregados, inclusive de nossas controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano.

Em 9 de abril de 2007 o Conselho de Administração aprovou o 1º Programa de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções e ações, bem como as condições de exercício, . Neste programa foram outorgadas opções de compra para 3.024.408 ações, equivalentes a 3,22% do capital, social da Companhia, permanecendo a diferença para ser outorgada a critério do Conselho de Administração.

O preço de exercício destas opções de compra de ações outorgadas é de R\$1,004 por ação, que é o valor do patrimônio líquido da ação em 9 de abril de 2007.

Há quatro faixas no 1º Programa de Opção de Compra de Ações: (i) a primeira faixa, é composta por 783.589 ações em que o exercício da opção de compra de ações (*vesting*) pode ser imediato; (ii) a segunda faixa é composta por 72.684 ações e o prazo para exercício da opção de compra de ações (*vesting*) se estende por dois anos; (iii) a terceira faixa é composta por 277.778 ações e o prazo para exercício da opção de compra de ações (*vesting*) se estende por três anos; e (iii) a última faixa contempla 1.890.357 ações e o prazo para exercício da opção de compra de ações (*vesting*) é de cinco anos.

A tabela abaixo descreve detalhes das opções outorgadas:

Categoria	Quantidade de Pessoas	% do total de ações	Total de ações
Colaborador sem prazo de <i>Vesting</i>	1	0,83	783.589
Colaboradores com 2 anos de <i>Vesting</i>	18	0,08	72.684
Colaboradores com 3 anos de <i>Vesting</i>	33	0,30	277.778
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	19	2,01	1.890.357
Total	71	3,22	3.024.408

Nossos acionistas, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não terão preferência no exercício da opção de compra de ações.

Com base no valor do preço de exercício (R\$1,004), caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, emitiríamos 3.024.408 ações ao valor total de exercício de R\$1,004, o que representaria uma diluição de 3,1% em relação a uma capitalização total de 94.034.468 ações antes da Oferta.

A prática contábil adotada pela Companhia com relação ao seu plano de opção de ações consiste na divulgação das informações requeridas pela CVM, enquanto não houver expressa obrigatoriedade de contabilização.

A Companhia estima de acordo com as praticas contábeis atualmente vigentes no Brasil que não ocorrerão efeitos em seu resultado ocorrendo efeitos em seu patrimônio Líquido como aumento de capital no exercício das opções.

Caso a Administração da Companhia optasse por reconhecer contabilmente no resultado os efeitos das opções outorgadas, assumindo como premissas: (a) a utilização do método do valor intrínseco para contabilização dos efeitos do seu plano de opção, que consiste na contabilização da diferença entre: (i) o valor de mercado das ações, e (ii) o valor pago pelos beneficiários do plano no momento do exercício da suas opções; (b) R\$23,00 como o valor estimado de mercado por ação da Companhia na data da celebração do Contrato de Opção; (c) R\$1,004 por ação como sendo o preço do exercício das opções outorgadas na data da celebração do Contrato de Opção; e (d) que o período de carência de todas as opções outorgadas já tivesse se encerrado; o resultado da Companhia sofreria uma redução de R\$66.524 mil. Deve ser observado que o cálculo desse valor foi determinado com base nas premissas descritas e não necessariamente reflete o ajuste considerando-se o valor de mercado nessa data-base.

Para mais informações, vide seção "– Administração – Plano de Opção de Compra de Ações", na página 163.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS SELECIONADAS

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto, por nós elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria, constantes do anexo a este Prospecto.

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 2005, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2006:** demonstrações financeiras combinadas, preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações financeiras individuais da MRV Construções e da MRV Empreendimentos, como se a Companhia tivesse sido constituída desde 1º de janeiro de 2004, considerando que as sociedades combinadas estavam sob controle e administração comuns durante este período; e
- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 dezembro de 2006, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas considerando os efeitos decorrentes da reorganização societária realizada em 31 de maio de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comuns durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a estas datas base incluem nota explicativa às demonstrações financeiras, apresentando a demonstração do resultado combinado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e a demonstração do resultado combinado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, respectivamente, de tais sociedades.

Desta forma, as informações e análises descritas na seção "– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", na página 86, foram obtidas e elaboradas considerando a demonstração de resultado combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, e demonstração de resultado consolidado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2007.

Na opinião de nossa administração, nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto apresentam, adequadamente, o resultado de nossas operações e nossa situação financeira, nas respectivas datas. Os resultados financeiros indicados nas referidas demonstrações financeiras, não indicam, necessariamente, os resultados que podem ser esperados em qualquer outro período.

Demonstrações de Resultados

	Combinado				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de				
	2004	2005	2006	% Variação 2005/2004	% Variação 2006/2005
	(Em R\$ Mil)				
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	85.639	111.331	159.545	30,0%	43,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA					
Impostos incidentes sobre vendas.....	(2.759)	(4.008)	(5.623)	45,3%	40,3%
Descontos, abatimentos e devoluções.....	(13.390)	(12.111)	(13.616)	-9,6%	12,4%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	69.490	95.212	140.306	37,0%	47,4%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(42.678)	(57.817)	(90.717)	35,5%	56,9%
LUCRO BRUTO	26.812	37.395	49.589	39,5%	32,6%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais.....	(4.525)	(5.803)	(11.357)	28,3%	95,7%
Despesas gerais e administrativas.....	(5.691)	(6.815)	(24.192)	19,8%	255,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.....	(339)	384	8.222	-213,3%	2041,1%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO.....	16.257	25.161	22.262	54,8%	-11,5%
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras.....	(1.070)	(3.258)	(5.085)	204,5%	56,1%
Receitas financeiras.....	1.024	1.946	1.810	90,0%	-7,0%
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis.....	318	3.772	1.265	1086,2%	-66,5%
LUCRO OPERACIONAL	16.529	27.621	20.252	67,1%	-26,7%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	14	-	18	-100,0%	100,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	16.543	27.621	20.270	67,0%	-26,6%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(2.597)	(3.961)	(3.257)	52,5%	-17,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	13.946	23.660	17.013	69,7%	-28,1%

	Períodos de três meses encerrados em 31 de março de		
	2006	2007	% Variação 2007/2006
	Combinado	Consolidado	
	(Em R\$ Mil)		
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	29.274	68.599	134,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			
Impostos incidentes sobre vendas.....	(984)	(3.069)	211,9%
Descontos, abatimentos e devoluções.....	(2.530)	(4.006)	58,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	25.760	61.524	138,8%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(18.843)	(38.741)	105,6%
LUCRO BRUTO	6.917	22.783	229,4%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais.....	(1.554)	(5.186)	233,7%
Despesas gerais e administrativas.....	(2.729)	(15.393)	464,1%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.....	219	5.141	2247,5%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO.....	2.853	7.345	157,4%
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras.....	(997)	(1.906)	91,2%
Receitas financeiras.....	443	2.450	453,0%
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis.....	945	285	-69,8%
LUCRO OPERACIONAL	3.244	8.174	152,0%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	-	41	100,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	3.244	8.215	153,2%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.070)	(4.868)	355,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2.174	3.347	54,0%

Balanços Patrimoniais

	Em 31 de dezembro		Em 31 de março de		%Variação		
	Combinado		Consolidado		2005/2004	2006/2005	2007/2006
	2004	2005	2006	2007			
	(Em R\$ Mil)						
ATIVO							
CIRCULANTE							
Disponibilidades	3.927	8.489	9.372	101.660	116,2%	10,4%	984,7%
Clientes por incorporação de imóveis	24.714	43.418	58.860	67.175	75,7%	35,6%	14,1%
Clientes por prestação de serviços	-	-	7.958	5.881	0,0%	100,0%	-26,1%
Imóveis a comercializar	47.317	69.018	175.958	225.138	45,9%	154,9%	27,9%
Estoques de materiais	-	-	-	8.892	0,0%	0,0%	100,0%
Adiantamentos a fornecedores	177	458	787	1.370	158,8%	71,8%	74,1%
Despesas antecipadas	5	70	108	109	1300,0%	54,3%	0,9%
Outros ativos	294	406	2.264	3.043	38,1%	457,6%	34,4%
Total do ativo circulante	76.434	121.859	255.307	413.268	59,4%	109,5%	61,9%
NÃO CIRCULANTE							
Realizável a longo prazo:							
Aplicações financeiras de longo prazo	-	-	-	1.329	0,0%	0,0%	100,0%
Clientes por incorporação de imóveis	24.324	34.433	62.123	82.116	41,6%	80,4%	32,2%
Imóveis a comercializar	-	-	58.585	42.405	0,0%	100,0%	-27,6%
Créditos com empresas ligadas	3.938	1.490	24	765	-62,2%	-98,4%	3087,5%
Despesas antecipadas	-	-	1.569	1.922	0,0%	100,0%	22,5%
Impostos diferidos ativos	-	-	-	21.981	0,0%	0,0%	100,0%
Depósitos judiciais e outros	158	195	377	407	23,4%	93,3%	8,0%
Total do realizável a longo prazo	28.420	36.118	122.678	150.925	27,1%	239,7%	23,0%
Investimentos							
Outros investimentos	-	-	-	306	0,0%	0,0%	100,0%
Imobilizado	260	374	2.108	2.870	43,8%	463,6%	36,1%
Total do ativo não circulante	28.680	36.492	124.786	154.101	27,2%	242,0%	23,5%
TOTAL DO ATIVO	105.114	158.351	380.093	567.369	50,6%	140,0%	49,3%

	Em 31 de dezembro		Em 31 de março de		%Variação		
	Combinado		Consolidado		2005/2004	2006/2005	2007/2006
	2004	2005	2006	2007			
				(Em R\$ Mil)			
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
CIRCULANTE							
Fornecedores.....	7.460	13.131	35.782	35.687	76,0%	172,5%	-0,3%
Empréstimos e financiamentos.....	1.000	2.181	47.596	15.110	118,1%	2082,3%	-68,3%
Salários e encargos sociais.....	1.054	1.426	4.297	5.846	35,3%	201,3%	36,0%
Impostos e contribuições a recolher.....	749	1.155	2.174	5.659	54,2%	88,2%	160,3%
Contas a pagar por aquisição de terrenos.....	3.128	17.487	54.780	74.543	459,0%	213,3%	36,1%
Adiantamentos de clientes.....	7.882	9.617	17.918	23.737	22,0%	86,3%	32,5%
Provisão para manutenção de imóveis.....	422	632	1.145	564	49,8%	81,2%	-50,7%
Obrigações com empresas ligadas.....	2.300	7.750	11.144	83	237,0%	43,8%	-99,3%
Dividendos propostos.....	-	-	613	613	0,0%	100,0%	0,0%
Impostos diferidos passivos.....	-	2.104	3.650	9.295	100,0%	73,5%	154,7%
Outras contas a pagar.....	1.443	1.355	1.704	1.100	-6,1%	25,8%	-35,4%
Total do passivo circulante.....	25.438	56.838	180.803	172.237	123,4%	218,1%	-4,7%
NÃO CIRCULANTE							
Exigível a longo prazo:							
Empréstimos e financiamentos.....	-	-	17.388	14.583	0,0%	100,0%	-16,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos.....	11.846	5.843	65.510	86.503	-50,7%	1021,2%	32,0%
Adiantamentos de clientes.....	1.459	2.893	9.887	5.446	98,3%	241,8%	-44,9%
Provisão para manutenção de imóveis.....	1.687	2.527	1.336	1.284	49,8%	-47,1%	-3,9%
Provisão para contingências.....	3.191	5.447	5.448	5.664	70,7%	0,0%	4,0%
Impostos diferidos passivos.....	2.614	2.264	2.005	2.364	-13,4%	-11,4%	17,9%
Outros valores a pagar.....	-	-	329	-	0,0%	100,0%	-100,0%
Total do passivo não circulante.....	20.797	18.974	101.903	115.844	-39,4%	437,1%	13,7%
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS							
Deságio na aquisição de investimento.....	-	-	6.750	6.750	0,0%	100,0%	0,0%
Total do resultado de exercícios futuros.....	-	-	6.750	6.750	0,0%	100,0%	0,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social.....	24.576	24.576	78.337	238.337	0,0%	218,8%	204,2%
Reserva de capital.....	-	-	-	18.554	0,0%	0,0%	100,0%
Reservas de lucros.....	27.469	38.560	12.300	12.300	40,4%	-68,1%	0,0%
Ações em tesouraria.....	(298)	(298)	-	-	0,0%	-100,0%	0,0%
Lucros acumulados.....	7.132	19.701	-	3.347	176,2%	-100,0%	100,0%
Total do patrimônio líquido.....	58.879	82.539	90.637	272.538	40,2%	9,8%	200,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	105.114	158.351	380.093	567.369	50,6%	140,0%	49,3%

Outras Informações Financeiras e Operacionais

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Informações financeiras – Em R\$ mil					
Receita Operacional Bruta.....	85.639	111.331	159.545	29.274	68.599
Receita Operacional Líquida.....	69.490	95.212	140.306	25.760	61.524
Lucro Bruto.....	26.812	37.395	49.589	6.917	22.783
Lucro Líquido.....	13.946	23.660	17.013	2.174	3.347
Margem Bruta ⁽¹⁾	38,6%	39,3%	35,3%	26,9%	37,0%
Margem Líquida ⁽²⁾	20,1%	24,8%	12,1%	8,4%	5,4%
EBITDA ⁽³⁾	16.316	25.241	22.517	2.886	7.513
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	16.316	25.241	22.517	2.886	12.412
% Margem do EBITDA ⁽⁵⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	12,2%
% Margem do EBITDA Ajustado ⁽⁶⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	20,2%
Empreendimentos Lançados					
Número de Empreendimentos Lançados.....	28	45	67	10	38
Número de Unidades Lançadas ⁽⁷⁾	1.618	1.769	2.987	464	2.313
Área Útil de Unidades Lançadas (m ²) ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	101.434	133.294	229.331	39.324	151.071
VGv (% MRV em R\$ mil) ⁽⁷⁾	130.212	184.269	337.337	52.762	214.021
VGv (100% em R\$ mil) ⁽⁷⁾	133.078	189.458	346.675	58.974	239.259
Preço Médio de Lançamento (em R\$/m ²).....	1.312	1.421	1.512	1.500	1.584
Participação da MRV no total de lançamentos.....	97,8%	97,3%	97,3%	89,5%	89,5%
Vendas					
Vendas Contratadas (% MRV em R\$ mil).....	100.316	110.293	206.239	38.627	130.290
Vendas Contratadas (100% em R\$ mil).....	101.846	112.126	212.951	40.159	138.091
Participação da MRV no total de Vendas.....	98,5%	98,4%	96,8%	96,2%	94,4%
Área Útil Vendida (em m ²) ⁽⁷⁾⁽⁹⁾	88.703	90.043	148.953	30.634	89.184
Número de Unidades Vendidas.....	1.506	1.361	2.079	440	1.273

⁽¹⁾ Lucro bruto dividido pela receita operacional líquida.

⁽²⁾ Lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida.

⁽³⁾ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização. Para definição completa do EBITDA, vide seção “– Definições”, na página 3, e para reconciliação do EBITDA com o lucro líquido, vide seção “– Sumário das Demonstrações Financeiras”, na página 23.

⁽⁴⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e dos gastos com comissões bancárias e advogados para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. Para definição completa do EBITDA Ajustado, vide seção “– Definições”, na página 3, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, vide seção “– Sumário das Demonstrações Financeiras”, na página 23.

⁽⁵⁾ EBITDA dividido por receita operacional líquida.

⁽⁶⁾ EBITDA Ajustado dividido por receita operacional líquida.

⁽⁷⁾ Incluindo as Unidades objeto de permuta.

⁽⁸⁾ Incluindo a participação de sócios nas SCsPs de controle compartilhado.

⁽⁹⁾ Área útil: Área da unidade autônoma de uso privativo e exclusivo de seu proprietário ou morador, incluindo superfície de paredes, somada à área de varanda. Não inclui as áreas privativas descobertas, terraços de coberturas, vagas de garagem e box de depósito.

Reconciliação do Lucro líquido com EBITDA e com EBITDA Ajustado

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
	(Em R\$ mil)				
Lucro Líquido	13.946	23.660	17.013	2.174	3.347
(+) Resultado Financeiro Líquido.....	(272)	(2.460)	2.010	(391)	(829)
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social.....	2.597	3.961	3.257	1.070	4.868
(+) Depreciação e amortização.....	45	80	237	33	127
EBITDA	16.316	25.241	22.517	2.886	7.513
(+) Gastos com comissões bancárias e advogados para a entrada de novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia.....	–	–	–	–	4.899
EBITDA Ajustado	16.316	25.241	22.517	2.886	12.412
Margem EBITDA ⁽¹⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	12,2%
Margem EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	20,2%

⁽¹⁾ EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

⁽²⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

Demonstrativo da Dívida Líquida

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de março de
	2004	2005	2006	2007
Empréstimo	1.000	2.181	64.984	29.693
(+) Obrigações com empresas ligadas	2.300	7.750	11.144	83
(-) Disponibilidades	3.927	8.489	9.372	101.660
(-) Créditos com empresas ligadas.....	3.938	1.490	24	765
Dívida Líquida	(4.565)	(48)	66.732	(72.649)
Total Dívida Líquida/Patrimônio Líquido.....	-7,8%	-0,1%	73,6%	-26,7%

A dívida líquida é composta por saldos de empréstimos e financiamentos, obrigações a pagar a empresas ligadas deduzidos dos saldos de disponibilidades e créditos a receber com empresas ligadas. A dívida líquida não é uma medida segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de uma maneira diferente da nossa.

INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Geral

Anteriormente à Oferta, não emitimos ou distribuimos ao público, quaisquer títulos ou valores mobiliários, nem efetivamos oferta pública para aquisição de títulos ou valores mobiliários de outra companhia. Não há mercado de bolsa ou de mercado de balcão organizado para as Ações de nossa emissão.

Após a efetivação da presente Oferta, o principal mercado de negociação de nossas Ações será a BOVESPA. Em 29 de junho de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, quando passaremos a estar registrados no segmento Novo Mercado da BOVESPA. No primeiro dia útil seguinte à entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, nossas Ações passarão a ser negociadas sob o código "MRVE3". Não emitimos nenhum outro valor mobiliário além das Ações.

A CVM está analisando nosso pedido de registro de companhia aberta, sob o número CVM N.º RJ/2007/5879.

Negociação na BOVESPA

A BOVESPA é uma entidade sem fins lucrativos de propriedade de corretoras-membro. Nela são efetuadas todas as negociações de valores mobiliários no Brasil, com exceção dos títulos de dívida pública, negociados eletronicamente, e dos leilões de privatização, negociados na Bolsa de Valores do Rio de Janeiro.

A negociação na BOVESPA só pode ser realizada pelas corretoras-membro e por um número limitado de não-membros autorizados. As negociações ocorrem em uma sessão contínua de negociação entre as 10:00h e as 17:00h, ou entre 11:00h e 18:00h durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação chamado Megabolsa. A BOVESPA também permite negociações das 17:45h às 19:00h, ou entre 18:45h e 19:30h durante o período de horário de verão no Brasil, em um horário diferenciado, denominado "after market". As negociações no "after market" estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelos investidores.

Em 30 de março de 2007, a capitalização total de mercado das dez companhias listadas na BOVESPA foi equivalente a, aproximadamente, 49,9% da capitalização total de mercado de todas as companhias listadas. Embora quaisquer das ações em circulação de uma companhia listada possam ser negociadas em uma bolsa de valores brasileira, na maioria dos casos, menos da metade dessas ações ficam efetivamente disponíveis para negociação pelo público, sendo o remanescente detido por pequenos grupos de controladores, por entidades estatais ou por um acionista principal. É possível que um mercado ativo e líquido para as Ações não se desenvolva, o que limitaria a capacidade do investidor de revender as Ações. Vide seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta e às Nossas Ações", na página 61.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice BOVESPA, esta adotou um sistema "circuit breaker", de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora, sempre que o Índice Bovespa cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

A liquidação de operações de venda de Ações realizadas na BOVESPA é efetuada 3 dias úteis após a data da negociação, sem correção monetária do preço de compra. A entrega das ações e o pagamento são feitos por intermédio da CBLC. A CBLC é contraparte central garantidora das operações realizadas na BOVESPA, realizando a compensação multilateral tanto para as obrigações financeiras quanto para as movimentações de títulos. Segundo o regulamento da CBLC, a liquidação financeira é realizada por meio do Sistema de Transferência de Reservas do BACEN. A movimentação de títulos é realizada no sistema de custódia da CBLC. Tanto as entregas quanto os pagamentos têm caráter final e irrevogável.

Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pelo CMN, pelo BACEN e, especialmente, pela CVM, com base, entre outras, na Lei N.º 4.728, de 14 de julho de 1965, na Lei do Mercado de Valores Mobiliários - que é a principal lei do mercado - e na Lei das Sociedades por Ações.

A CVM possui autoridade geral sobre o mercado de valores mobiliários, incluindo as bolsas de valores, as companhias abertas, os investidores e os demais agentes que dele participam. O CMN e o BACEN possuem, entre outros poderes, a autoridade de licenciamento de corretoras, regulando também investimentos estrangeiros e operações de câmbio.

Referidas leis, regulamentadas por normas baixadas por cada um dos referidos órgãos, prevêm exigências de divulgação de informações, proteção de acionistas minoritários e elaboração de demonstrações financeiras, bem como sanções, inclusive criminais, relacionadas com a negociação de ações com base em informação relevante não-divulgada (*insider trading*) e à manipulação de preços. Adicionalmente, regulam a constituição, o funcionamento e a supervisão das instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e a governança das bolsas de valores brasileiras.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as companhias podem ser abertas, como nós, ou fechadas. A companhia é aberta se seus valores mobiliários são admitidos à negociação no mercado de valores mobiliários brasileiro. Todas as companhias abertas devem ser registradas junto à CVM e estão sujeitas às exigências regulatórias e de divulgação de informações. Uma companhia aberta pode ter seus valores mobiliários negociados nas bolsas de valores ou no mercado de balcão. As ações de companhia aberta, como as Ações, também podem ser negociadas privadamente, com determinadas limitações.

O mercado de balcão está dividido em duas categorias: (i) mercado de balcão organizado, no qual as atividades de negociação são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM; e (ii) mercado de balcão não-organizado, no qual as atividades de negociação não são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM. Em qualquer caso, a operação no mercado de balcão consiste em negociações diretas entre os investidores, fora da bolsa de valores, com a intermediação de instituição financeira autorizada pela CVM. Nenhuma licença especial, além de registro na CVM (e, no caso de mercados de balcão organizados, no mercado de balcão pertinente), é necessária para que os valores mobiliários de companhia aberta possam ser negociados no mercado de balcão.

A negociação de valores mobiliários na BOVESPA pode ser interrompida por solicitação da companhia antes da publicação de fato relevante. A negociação também pode ser suspensa por iniciativa da CVM ou BOVESPA, com base em, dentre outros motivos, indícios de que ela tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou a questionamentos feitos pela CVM ou BOVESPA.

As negociações nas bolsas de valores brasileiras por não-residentes estão sujeitas a determinadas restrições segundo a legislação brasileira de investimentos estrangeiros. *Vide* seção “– Regulamentação de Investimentos Estrangeiros” abaixo.

Regulamentação de Investimentos Estrangeiros

Investidores estrangeiros podem registrar seus investimentos em ações amparados pela Lei 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada, ou pela Resolução CMN 2.689 e Instrução CVM 325. A Resolução CMN 2.689 favorece o tratamento fiscal a investidores não residentes no Brasil, contanto que não sejam residentes em paraísos fiscais (*i.e.*, países que não impõem tributos ou em que a renda é tributada a alíquotas inferiores a 20%), de acordo com as leis fiscais brasileiras.

De acordo com a Resolução CMN 2.689, investidores não residentes podem investir em quase todos os ativos disponíveis no mercado financeiro e no mercado de capitais brasileiro, desde que obedecido certos requisitos. Segundo tal Resolução, consideram-se investidores não residentes, individuais ou coletivos, as pessoas físicas ou jurídicas, os fundos ou outras entidades de investimento coletivo, com residência, sede ou domicílio no exterior. Previamente ao investimento, o investidor não residente deve:

- Nomear representante no Brasil com poderes para praticar atos relativos ao investimento;
- Nomear instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN ou pela CVM como custodiante dos investimentos decorrentes das aplicações de que trata a Resolução CMN 2.689;
- Por intermédio de seu representante, registrar-se como investidor estrangeiro junto à CVM; e
- Registrar o investimento junto ao BACEN.

Adicionalmente, tais investidores estrangeiros devem obter registro junto a Receita Federal, nos termos da Instrução Normativa 200, de 13 de setembro de 2002, conforme alterada.

O processo de registro do investimento junto ao BACEN é empreendido pelo representante legal do investidor no Brasil. Valores mobiliários e demais ativos financeiros de titularidade dos investidores estrangeiros, em conformidade com a Resolução CMN 2.689, deverão ser registrados ou mantidos em contas de depósito, ou, ainda, sob custódia de pessoa jurídica devidamente autorizada pelo BACEN ou pela CVM. Além disso, a negociação de valores é restrita às operações que envolvam valores mobiliários listados nas bolsas de valores brasileiras ou negociados em mercados de balcão organizados autorizados pela CVM, exceto nos casos de reorganização societária ou morte.

Novo Mercado

O Novo Mercado é um segmento especial do mercado de ações da BOVESPA, destinado exclusivamente a companhias que atendam a requisitos mínimos e aceitem submeter-se a regras de práticas de governança corporativa diferenciadas. Os itens abaixo resumem alguns pontos que caracterizam o Novo Mercado e que serão aplicáveis a nós:

- Vedação à emissão ou manutenção de ações preferenciais ou partes beneficiárias;
- Ações que representem no mínimo 25% do capital social devem estar em circulação;
- Na alienação de controle, ainda que por vendas sucessivas, a efetivação do negócio deve ficar condicionada a que sejam estendidas aos acionistas minoritários as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante, por meio de oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo adquirente;
- Conselho de administração com, no mínimo, cinco membros, dentre os quais, pelo menos, 20% deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado, eleitos pela assembléia geral de acionistas, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição;
- Exigência de que os novos membros do conselho de administração e da diretoria subscrevam “Termos de Anuência dos Administradores”, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desses documentos, por meio dos quais os novos administradores da companhia aberta obrigam-se a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado;
- Demonstração de fluxo de caixa (da companhia e consolidado) no formulário de informações trimestrais (ITR) e nas demonstrações financeiras anuais;

- Divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações contábeis, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais IFRS ou US GAAP, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes. Neste caso, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a adoção destes critérios deve ocorrer a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado;
- O cronograma de eventos corporativos deve ser divulgado anualmente, até o final do mês de janeiro, sendo que eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BOVESPA e imediatamente divulgadas;
- A saída do Novo Mercado, bem como o cancelamento de registro como companhia aberta, ficam condicionados à efetivação de oferta pública de aquisição, pelo controlador ou pela Companhia, conforme o caso, das demais ações da companhia aberta, por valor no mínimo igual ao seu valor econômico, apurado em laudo de avaliação (i) elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou do(s) acionista(s) controlador(es), (ii) que satisfaça aos requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, e (iii) contenha a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo. *Vide* seção “Governança Corporativa – Novo Mercado-Bovespa – Saída do Novo Mercado” , na página 191; e
- Nós, nossos acionistas, nossos administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado) nos obrigamos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre si, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL

A discussão e análise a seguir sobre nossa situação financeira e nossos resultados operacionais se baseiam e deverão ser lidas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, bem como as seções "– Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", na página 15, "– Sumário das Demonstrações Financeiras", na página 23, e "– Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas", na página 76, e outros dados financeiros que constam em outras seções deste Prospecto. As demonstrações financeiras comentadas nesta seção requerem, em sua elaboração, a adoção de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos e receitas e despesas nos exercícios demonstrados e que estão sujeitas a riscos e incertezas. Nossos resultados reais poderão diferir substancialmente daqueles indicados nestas previsões em decorrência de diversos fatores que afetam nossos negócios, inclusive, entre outros, aqueles constantes nas seções "– Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras", na página 13, e "– Fatores de Risco", na página 56, e outras questões discutidas neste Prospecto.

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto, por nós elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria, constantes do anexo a este Prospecto.

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 2005, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2006:** demonstrações financeiras combinadas, preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações financeiras individuais da MRV Construções e da MRV Empreendimentos, como se a Companhia tivesse sido constituída desde 1º de janeiro de 2004, considerando que as sociedades combinadas estavam sob controle e administração comuns durante este período; e
- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 dezembro de 2006, e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas considerando os efeitos decorrentes da reorganização societária realizada em 31 de maio de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comuns durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a estas datas base incluem nota explicativa às demonstrações financeiras, apresentando a demonstração do resultado combinado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 e a demonstração do resultado combinado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, respectivamente, de tais sociedades.

Desta forma, as informações e análises descritas na seção "– Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", na página 86, foram obtidas e elaboradas considerando a demonstração de resultado combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2006, e demonstração de resultado consolidado para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2007.

Na opinião de nossa administração, nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto apresentam, adequadamente, o resultado de nossas operações e nossa situação financeira, nas respectivas datas. Os resultados financeiros indicados nas referidas demonstrações financeiras, não indicam, necessariamente, os resultados que podem ser esperados em qualquer outro período.

Alguns percentuais e outros valores incluídos neste Prospecto foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que os precedem.

Visão Geral

Acreditamos ser a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares em número de Unidades incorporadas e cidades atendidas. Temos 27 anos de atuação com foco nas Classes Populares. Nossa larga experiência e estrutura operacional nos permitem combinar uma atuação voltada para o segmento de Empreendimentos Residenciais Populares com a obtenção de altas margens: enquanto o preço médio de venda dos nossos produtos nos últimos dois anos foi de R\$1.338/m², valor 58% abaixo do preço médio entre as empresas do setor de incorporação e construção listadas na BOVESPA que divulgaram esta informação, a média de nossa margem líquida (lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida) nos exercícios de 2004, 2005 e 2006 foi de 19,0%, valor 57,2% superior à média de 14 empresas do setor que disponibilizam esta informação de acordo com o mesmo critério⁵.

Nossa linha de produtos é padronizada. Em todas as cidades onde atuamos, focamos nosso desenvolvimento em três produtos direcionados para as Classes Populares: Linha Parque (área útil de 40 a 55 m² e preço máximo de venda de aproximadamente R\$77,0 mil por Unidade); Linha Spazio (área útil de 42 a 70 m² e preço de venda entre R\$70,0 mil e R\$140,0 mil por Unidade); e Linha Village (área útil de 70 a 120 m² e preço de venda por Unidade entre R\$100,0 mil e R\$220,0 mil). Acreditamos que com esse modelo obtemos escala industrial de produção, o que nos proporciona elevado grau de especialização de processos, baixo custo de produção e qualidade diferenciada no segmento em que atuamos.

Acreditamos possuir uma diversificação geográfica única no setor imobiliário brasileiro. Atuamos em 35 cidades, em sete estados (Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás e Espírito Santo), e no Distrito Federal. Operamos há mais de três anos em 77% das cidades em que temos atividades e, por isso, acreditamos ter conhecimento detalhado das características de cada mercado, o que aumenta nossa capacidade de crescimento (pela dispersão de demanda), reduz o risco de sermos prejudicados por mudanças de legislação em um município específico e representa uma importante barreira de entrada para os demais eventuais competidores. Além do mais, o aprendizado e a capacidade de já haver construído nesta malha de cidades mostram nossa capacidade de escolher e adicionar novas cidades ao nosso mercado de atuação.

Acreditamos que o segmento de mercado em que atuamos é o mais beneficiado pelo aumento da disponibilidade de crédito para o setor imobiliário, pela redução da taxa de juros e pela melhora nas condições macroeconômicas do país. O total de empréstimos para o setor no âmbito do SFH cresceu, na média, 76% ao ano nos últimos três anos, e a nossa expectativa é que esses volumes continuem em trajetória ascendente. Além disso, somos uma das empresas brasileiras com maior histórico e experiência no acesso aos programas de financiamento especiais da CEF, o que nos possibilita oferecer aos nossos clientes condições de financiamento vantajosas, ao mesmo tempo em que reduz nossa necessidade de capital no desenvolvimento de nossos projetos. O aumento do volume e a melhora nas condições de crédito impacta positivamente nossas atividades de diferentes maneiras, dentre as quais destacamos: (i) contribui para a expansão da demanda, uma vez que a queda no custo dos empréstimos e o alongamento nos prazos de pagamento implicam redução no valor das prestações mensais; e (ii) reduz a alocação de capital próprio na atividade de incorporação, aumentando, assim, a nossa capacidade de crescimento.

⁵ Empresas consideradas: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações; Gafisa S.A.; Rossi Residencial S.A.; Klabin Segall S.A.; Even Construtora e Incorporadora S.A.; Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.; Tecnisa S.A.; Company S.A.; PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações; JHSF Participações S.A.; Rodobens Negócios Imobiliários S.A.; Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.; Brascan Residential Properties S.A.; e João Fortes Engenharia S.A.

Implementamos há mais de 10 anos um modelo de sociedade com nossos principais executivos e empregados, que constitui um dos fatores essenciais de nossa cultura corporativa. Acreditamos que isso representa um diferencial importante para o sucesso de nosso negócio, uma vez que é um instrumento eficiente de retenção de talentos. Evidência disso é que, em média, nossos principais executivos atuam conosco há mais de 11 anos. De acordo com esse modelo, 89 executivos e empregados já fazem parte deste modelo de sociedade. Desta forma, acreditamos que nossos principais executivos e empregados têm seu interesse alinhado com os demais acionistas e com nosso projeto de crescimento.

Entre 2004 e 2006, lançamos 6.374 Unidades e apresentamos um índice composto de crescimento anual (CAGR) de VGV equivalente a 61,4% e um índice composto de crescimento anual (CAGR) de receita líquida de 42,1%. Adicionalmente, estimamos que o VGV potencial de nosso estoque de terrenos (*landbank*), totalmente de nossa titularidade, em 27 de junho de 2007, era de R\$2,8 bilhões, dos quais pelo menos R\$1,3 bilhão deverá ser lançado até o final de 2008⁶.

PRINCIPAIS FATORES QUE AFETAM NOSSOS RESULTADOS OPERACIONAIS

Cenário Macroeconômico Brasileiro

Em 2004, a economia brasileira mostrou importantes melhorias em seus principais indicadores. O PIB cresceu 5,7%, a taxa média de desemprego caiu de 10,9% para 9,6% nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. O Brasil registrou um superávit primário nas contas públicas (antes do pagamento de suas dívidas) de 4,6%, pela metodologia de cálculo das contas nacionais brasileiras em vigor à época, o que foi acima da meta de 4,3% do PIB estabelecida pelo Fundo Monetário Internacional como parte de seu acordo de empréstimo então em vigor com o Brasil naquele período. Ainda em 2004, o Brasil teve um superávit comercial de US\$34 bilhões, seu mais alto superávit comercial até então. A inflação, medida pelo IPCA e pelo IGP-M foi de 7,6% e 12,4%, respectivamente, em 2004.

Em 2004, o Real valorizou-se em 4,7% em comparação ao Dólar. Entretanto, o aumento das atividades econômicas causou alguma preocupação com relação à inflação, o que resultou na manutenção da taxa de juros pelo governo em níveis elevados.

O ano de 2005 foi marcado pelo esforço do BACEN em atingir a meta de inflação anual de 4,5%, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros. Porém, com o desaquecimento da economia, a partir de novembro, o governo começou a reduzir a taxa básica de juros de modo a incentivar a retomada do crescimento econômico. Em 31 de dezembro de 2005, a Taxa SELIC definida pelo BACEN foi de 19,1% ao ano.

Em 2005, o Real valorizou-se em 16,8% em comparação ao Dólar. Apesar dessa valorização, o Brasil teve um superávit comercial de US\$44,8 bilhões, seu mais alto superávit comercial de todos os tempos. O PIB cresceu 2,9%, a taxa média de desemprego caiu de 9,6% em 2004 para 8,3% no mesmo período de 2005, nas principais regiões metropolitanas do Brasil, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. Ainda em 2005, a inflação medida pelo IPCA e pelo IGP-M foi de 5,7% e 1,2%, respectivamente.

Em 2006, o PIB apresentou um crescimento de 3,7% e o BACEN continuou reduzindo a Taxa SELIC, que chegou a 13,3% em 31 de dezembro de 2006, e a taxa básica média de juros em 2006 foi de 15,1%. A inflação medida pelo IPCA e pelo IGP-M foi de 3,1% e 3,8%, respectivamente, e o Real valorizou 10,6% frente ao Dólar, chegando a R\$2,1380 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2006. Em 29 de outubro de 2006, o presidente Lula foi reeleito para mais um mandato de quatro anos.

⁶ O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

O ano de 2007 começou de forma bastante auspiciosa para a economia brasileira. A revisão da metodologia do PIB fez com que os múltiplos ligados a essa medida tivessem uma melhoria substancial, o que gerou otimismo com relação à obtenção do *investment grade* em um espaço mais curto de tempo. O principal reflexo disso foi a manutenção da valorização Real frente ao Dólar, chegando a R\$2,05 ao final de março, uma valorização de 4,0% com relação ao mesmo período de 2006. Isso contribuiu para que a inflação medida pelo IPCA e pelo IGP-M ficasse em 2,96% e 4,75%, respectivamente, nos 12 meses findos em março de 2007, propiciando ao BACEN a manutenção da trajetória de queda dos juros que chegou ao final do primeiro trimestre do ano em 12,75%. A revisão da metodologia do PIB e a expectativa de manutenção da tendência de queda dos juros fizeram com que a previsão para o crescimento do PIB em 2007 chegasse a 4,10%.

A tabela a seguir fornece os dados do crescimento real do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio do dólar nos períodos indicados.

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Crescimento real do PIB.....	5,70%	2,90%	3,70%	3,30%	NR
Inflação (IPCA) ⁽¹⁾	7,60%	5,70%	3,10%	1,43%	1,23%
Inflação (IGP-M) ⁽²⁾	12,40%	1,20%	3,80%	0,70%	1,12%
CDI ⁽³⁾	17,50%	19,00%	13,20%	17,15%	12,62%
Valorização do Real face ao Dólar.....	8,90%	13,70%	8,70%	-6,90%	4,20%
Taxa de câmbio do fim do período – US\$1.00.....	R\$2,6544	R\$2,3407	R\$2,1380	R\$2,1724	R\$2,0504
Taxa de câmbio média – US\$1.00.....	R\$2,9257	R\$2,4341	R\$2,1771	R\$2,1974	R\$2,1085

Fontes: FGV, BACEN e *Bloomberg*.

⁽¹⁾ A Inflação (IPCA) é um índice de preços ao consumidor medido pelo IBGE.

⁽²⁾ A Inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela Fundação Getulio Vargas.

⁽³⁾ A taxa CDI é a média das taxas dos depósitos interfinanceiros praticadas durante o dia no Brasil (acumulada para o mês do fim do período, anualizada).

A tabela abaixo contém informações sobre as incorporações residenciais na região metropolitana de São Paulo, entre 1996 e 2006, incluindo os preços médios de venda por metro quadrado:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (Unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m ²) ⁽¹⁾
1996	479	54.936	663
1997	451	63.410	713
1998	335	28.600	830
1999	319	32.946	876
2000	448	37.963	942
2001	421	32.748	1.001
2002	478	31.545	1.169
2003	533	34.938	1.309
2004	495	28.192	1.554
2005	432	33.682	1.588
2006	462	34.427	1.760

Fonte: Embraesp.

⁽¹⁾ O preço médio de venda por metro quadrado é calculado pelo preço total de venda por unidade, dividido pelo total da área total da unidade, medida em metros quadrados (definida como a área total habitável de uma unidade, mais a participação em áreas comuns dentro do imóvel).

Efeito sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo e programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas e disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas, que podem afetar a capacidade dos compradores de obter financiamentos, ou a própria falta de disponibilidade de financiamentos, podem reduzir a demanda por novas residências, afetando assim nossas vendas. Também durante períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores tendem a comprar um número menor de unidades, o que afeta nossos resultados operacionais de forma adversa.

A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a nossa situação financeira e resultados operacionais. Quase todas as nossas despesas operacionais são denominadas em Reais, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em Reais, alguns de nossos insumos, tais como cimento e aço, são produtos com preços determinados no mercado internacional. Desta forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços destas mercadorias. Além disso, desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem vir a criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real em relação ao Dólar podem conter a alta da inflação, o que pode resultar em uma diminuição das taxas de juros, causando eventual aquecimento do setor imobiliário.

APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estimativas Contábeis Críticas

Nossas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Nossas estimativas contábeis críticas são aquelas consideradas importantes na determinação da posição financeira e dos resultados das operações e cuja determinação é mais difícil, subjetiva e complexa, exigindo, freqüentemente, estimativas sobre questões futuras ou inerentemente incertas por parte de nossa administração. A apropriação da receita e custos dos empreendimentos imobiliários, contabilização em estoque de imóveis a comercializar, contabilização do imposto de renda e contribuição social, às provisões necessárias para passivos contingentes provisões para manutenção de imóveis e critérios para elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, considerando sociedades cujo controle é compartilhado, são definidas como aquelas que refletem opiniões e incertezas significativas e têm o potencial de acarretar resultados significativamente diferentes quando adotadas diferentes premissas e condições.

Apropriação de Receitas e Custos de incorporação

A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03. A maior parte das nossas vendas é realizada a prazo, com os recebimentos em parcelas. Em geral, recebemos o valor (ou parte do valor, no caso de vendas a prazo) dos contratos de venda antes da apropriação da receita. A receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Com relação às atividades de incorporação, têm-se as seguintes regras quanto à apropriação da receita e custo aplicados aos nossos negócios:

- Deve-se calcular o percentual dos custos incorridos em relação aos custos totais previstos até a conclusão da obra;
- Para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual calculado acima deve ser aplicado ao valor total proveniente das unidades vendidas, ajustado de acordo com as condições contratuais (atualização monetária pelo INCC);
- Os recebimentos referentes à venda de unidades que sejam superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima, devem ser registrados no passivo circulante ou exigível a longo prazo, como adiantamento de clientes;
- O valor da receita de vendas que seja superior ao valor recebido deve ser registrado em uma conta apropriada do ativo circulante ou realizável a longo prazo;
- O mesmo critério é aplicado às receitas com juros referentes à venda a prazo de unidades, que são reconhecidos como receita de incorporação de imóveis até a conclusão da obra;
- Para a apuração dos custos das vendas realizadas, pondera-se o valor total de custos incorridos e a relação entre as unidades vendidas e o total das unidades lançadas;
- As despesas com vendas, com a montagem dos plantões de venda (*stands* de venda), com a decoração do apartamento modelo e gastos específicos de propaganda e mídia são apropriadas nas despesas antecipadas no ativo e reconhecidas na demonstração de resultado de acordo com a realização das receitas, enquanto as demais despesas com vendas são apropriadas diretamente ao resultado quando incorridas.

A apropriação de receitas é feita com base em uma estimativa de custos previstos. Nós revisamos tais estimativas trimestralmente e mudanças nos custos estimados podem gerar ajustes em nossa apropriação de receitas registradas.

Contabilização em Estoque de Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar, em construção ou concluídos, constituem ativo circulante registrado pelo custo de aquisição e construção, acrescido dos juros relacionados a financiamentos específicos para os empreendimentos, durante a fase de construção, que não ultrapassam o valor líquido realizável.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Nossa Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. No mês de janeiro de 2007, as controladas MRV Empreendimentos e MRV Construções, incorporadas no referido mês, fiscalmente ainda recolheram seu imposto de renda e contribuição social com base no lucro real. Para a Companhia e as referidas controladas até dezembro de 2006, a sistemática fiscal adotada foi a de apuração e cálculo pelo lucro presumido para efeito de imposto de renda e contribuição social. Com base no critério de lucro presumido, o resultado para fins de imposto de renda e contribuição social de cada empresa é calculado com base no lucro presumido para essa atividade que é de 8% e 12% sobre a receita bruta de incorporação imobiliária, respectivamente, e 32% sobre a receita bruta de prestação de serviços, apurado em cada período. Sobre o resultado presumido dessa forma apurado são aplicadas às alíquotas vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240.000 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social). A partir de janeiro de 2008, a Companhia deverá adotar a sistemática de lucro real para apuração e cálculo do imposto de renda e contribuição social.

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil. As parcelas de antecipações de imposto de renda e contribuição social estão apresentadas como redução do imposto a pagar.

Contingências ativas e passivas

Estão registradas com base nas estimativas dos advogados das empresas individuais, combinado com os seguintes aspectos:

- Contingências ativas – São contabilizadas como um ativo somente no momento em que ocorre a decisão judicial mediante sentença transitada em julgado favorável a cada sociedade individualmente; e
- Contingências passivas – São provisionadas como exigibilidades, com base nas expectativas de perda dos advogados, deduzidas do valor dos correspondentes depósitos efetuados. Esses valores refletem perdas prováveis, baseadas no melhor entendimento dos consultores jurídicos internos e externos.

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas conforme o disposto na Instrução N.º 247, de 27 de março de 1996, da CVM, e compreendem a MRV, a MRV Empreendimentos, MRV Construções, as sociedades em conta de participação, SPE – sociedades de propósitos específicos e o consórcio, conforme aplicável.

As sociedades em conta de participação e o consórcio, onde o controle é exercido pelas controladas em conjunto com outros sócios, foram consolidados nas demonstrações financeiras individuais com base no método de consolidação proporcional, aplicável sobre cada componente das suas demonstrações financeiras.

Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades, bem como os investimentos existentes entre elas.

Lançamentos

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas sobre o total dos nossos lançamentos de empreendimentos nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, e períodos de três meses findos em 31 de março de 2006 e de 2007:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Número de Empreendimentos Lançados	28	45	67	10	38
Número de Unidades Lançadas ⁽¹⁾	1.618	1.769	2.987	464	2.313
Área Útil de Unidades Lançadas (m ²) ⁽²⁾⁽³⁾	101.434	133.294	229.331	39.324	151.071
VGV (% MRV em R\$ mil) ⁽¹⁾	130.212	184.269	337.337	52.762	214.021
VGV (100% em R\$ mil) ⁽¹⁾	133.078	189.458	346.675	58.974	239.259
Preço Médio de Lançamento (em R\$/m ²)	1.312	1.421	1.512	1.500	1.584
Participação da MRV no total de lançamentos	97,8%	97,3%	97,3%	89,5%	89,5%

⁽¹⁾ Incluindo as Unidades objeto de permuta.

⁽²⁾ [Incluindo a participação de sócios nas SCPs de controle compartilhado.]

⁽³⁾ Área útil: Área da unidade autônoma de uso privativo e exclusivo de seu proprietário ou morador, incluindo superfície de paredes, somada à área de varanda. Não inclui as áreas privativas descobertas, terraços de coberturas, vagas de garagem e box de depósito.

As tabelas abaixo apresentam o número de unidades lançadas e o VGV em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como em 31 de março de 2006 e 2007, por segmento e por estado:

GVV de Lançamento (100%) – R\$ mil					
Estado	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrado em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
MG	20.115	67.768	63.698	2.236	29.478
PR	7.737	15.079	17.789	9.134	33.404
RJ	10.848	12.731	21.297	16.981	8.712
SC	–	2.934	6.108	–	3.725
SP	94.378	90.947	237.782	30.623	99.921
DF	–	–	–	–	64.018
Total.....	133.078	189.458	346.675	58.974	239.259

Número de unidades lançadas (100%)					
Estado	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrado em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
MG	306	548	647	32	456
PR	96	180	164	88	356
RJ	104	112	176	132	88
SC	–	41	63	–	43
SP	1.112	888	1.937	212	984
DF	–	–	–	–	386
Total.....	1.618	1.769	2.987	464	2.313

O total do VGV referente ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2007 aumentou 305,7% em relação a 31 de março de 2006, passando de R\$59,0 milhões para R\$239,3 milhões. O aumento foi consequência da grande aquisição de banco de terrenos em 2006, no valor total de R\$157,4 milhões, aliada ao aumento de demanda no mercado imobiliário. O Estado de São Paulo e o Distrito Federal representaram 68,5% do VGV do primeiro trimestre de 2007, sendo que as cidades de destaque foram São Paulo, Brasília, Curitiba e Taquatinga respondendo por 47% deste VGV.

O ano de 2006 foi representado por significativos investimentos em terrenos e conseqüentemente por um maior volume de lançamentos. O total do VGV de 2006 aumentou 83% em relação a 2005, passando de R\$189,5 milhões para R\$346,7 milhões. Esse crescimento ocorreu em função da consolidação das nossas ações no Estado de São Paulo, que representou 68,6% do VGV, principalmente em Campinas, Ribeirão Preto e na região da grande São Paulo, onde nossos lançamentos, entre 2005 e 2006, praticamente duplicaram. Aumentamos também nossa atuação no Estado do Rio de Janeiro e na Região Sul, onde lançamos, principalmente, empreendimentos do tipo Spazio e Village.

O total do VGV de 2005 aumentou 42,4% em relação a 2004, passando de R\$133,1 milhões para R\$189,5 milhões. Esse aumento se concentrou nas regiões da grande Belo Horizonte, grande São Paulo e Ribeirão Preto, que juntos representaram cerca de 66% dos nossos lançamentos no ano. Foram lançados, no total, 17 empreendimentos da linha Spazio, 16 da linha Parque e 12 da linha Village.

O preço médio de lançamento por metro quadrado apresenta crescimentos sucessivos tanto de 2005 para 2006, quanto de 2004 para 2005, que foram de 6,4% e 8,3%, respectivamente. Estes aumentos estão relacionados ao nosso mix de produtos, uma vez que, durante este período, lançamos mais unidades das linhas Spazio e Village, empreendimentos que possuem valor médio de venda superior ao da linha Parque.

Carteira de Vendas Contratadas

As tabelas abaixo apresentam a evolução em número de unidades e valor de nossas Vendas Contratadas, por segmento e por estado, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2006 e 2007:

Estado	Vendas Contratadas 100%				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
DF	–	–	–	–	9.029
MG	13.479	28.827	44.855	10.136	29.376
PR	14.582	9.535	19.912	4.685	9.404
RJ	7.426	6.307	14.567	3.589	9.114
SC	47	2.258	3.047	906	1.910
SP	66.311	65.199	130.570	20.843	79.258
Total.....	101.846	112.126	212.951	40.159	138.091

Estado	Número de unidades vendidas (100%)				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
DF	–	–	–	–	40
MG	259	373	495	124	325
PR	232	127	204	53	90
RJ	93	70	134	33	91
SC	1	28	36	14	19
SP	921	763	1.210	216	708
Total.....	1.506	1.361	2.079	440	1.273

	Venda contratada por produto (100%) – R\$ Mil				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Parque.....	64.293	57.686	43.282	11.029	22.481
Spazio.....	20.184	29.121	100.212	17.533	75.316
Village.....	17.369	25.320	69.457	11.597	40.294
Total.....	101.846	112.126	212.951	40.159	138.091

As vendas contratadas relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2007 atingiram R\$138,1 milhões, um aumento de 246% com relação ao mesmo período de 2006, que totalizaram R\$40,1 milhões. Os Estados de São Paulo e de Minas Gerais responderam por 78,7% das vendas contratadas do período, com destaque para as cidades de Belo Horizonte, São Bernardo do Campo e São Paulo.

As Vendas Contratadas em 2006 atingiram R\$212,9 milhões, apresentando um aumento de 89,9% em relação às Vendas Contratadas de 2005, que totalizaram R\$112,1 milhões. Em 2006, lançamos 2.987 unidades e vendemos 2.079 unidades, incluindo empreendimentos lançados em 2006 e anos anteriores, ou seja, 69,6% das unidades lançadas. Nosso VGV foi bastante concentrado no último trimestre de 2006, impactando na velocidade de vendas do ano.

As Vendas Contratadas em 2005 atingiram R\$112,1 milhões, apresentando um aumento de 10,1% em relação às Vendas Contratadas de 2004, que totalizaram R\$101,8 milhões.

A redução de 9,6% nas unidades vendidas em 2005 em relação a 2004 se refere à rapidez de venda, no ano de 2004, de determinados empreendimentos, em sua maioria da linha Parque, principalmente na região da grande São Paulo e Curitiba. Entretanto, o aumento no valor de Vendas Contratadas, em 2005 em relação a 2004, refere-se ao aumento das vendas de unidades das linhas Spazio e Village, que são empreendimentos possuem um maior valor de preço médio por metro quadrado.

Receita de Incorporação Imobiliária

Nossas receitas decorrem principalmente da incorporação e venda de unidades dos nossos empreendimentos.

A tabela abaixo apresenta a nossa receita bruta em 2004, 2005 e 2006, bem como nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
	Combinado			Combinado	Consolidado
	Em R\$ mil				
Receita de Incorporação Imobiliária.....	85.639	111.331	159.545	29.274	68.599

Apropriamos contabilmente a receita de incorporação e venda de unidades proporcionalmente ao desenvolvimento da construção do empreendimento, e registramos tal valor como receita de incorporação imobiliária, de acordo com a Resolução N.º 963/03 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade. Mesmo que já tenhamos comercializado totalmente o empreendimento imobiliário, a receita de incorporação e venda de unidades somente é registrada pelo andamento do empreendimento. Essa receita contempla as receitas da atualização monetária e dos juros das vendas a prazo das unidades vendidas de empreendimentos ainda não concluídos. Consequentemente esta receita de incorporação imobiliária não reflete todo o potencial de geração de receita compatível com a atual estrutura administrativa da Companhia, uma vez que esta última é apropriada ao resultado por competência.

As deduções da receita bruta são impostos sobre vendas – PIS e COFINS – que são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, que em Nosso caso, é o regime de caixa para apuração destes impostos. O registro contábil destes impostos tem como base de cálculo a própria receita de incorporação imobiliária reconhecida. Desta forma, são contabilizadas como impostos diferidos as diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de receitas das atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e das receitas registradas pelo regime de competência.

Os descontos, abatimentos e devoluções referem-se substancialmente a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas.

Custo dos Imóveis Vendidos

Os nossos custos são compostos pelos custos de incorporação imobiliária das unidades vendidas, que compreendem os custos relativos aos terrenos e aos custos de construção (que incluem projeto, fundação, estrutura e acabamento, assim como os custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada) e custos de administração da obra.

Um dos principais custos de incorporação imobiliária é o custo de aquisição do terreno. Durante o período compreendido entre 2004 e 2006, o preço que pagamos pela aquisição de terrenos representou em média aproximadamente 10,8% do VGV. No entanto, tal participação é bastante variável em função da localização e segmento de renda do público alvo do empreendimento imobiliário a ser lançado. Nos terrenos adquiridos por meio de permuta física por unidades a metodologia contábil aplicada a estes casos é a seguinte: (i) o VGV é reduzido proporcionalmente ao valor da permuta; (ii) o custo de aquisição do terreno é considerado como zero; e, (iii) o custo da construção das unidades permutadas é distribuído para as demais unidades.

Lucro Bruto

No quadro a seguir demonstramos nosso lucro bruto nos períodos indicados:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
	Combinado			Combinado	Consolidado
			Em R\$ mil		
Lucro Bruto	26.812	37.395	49.589	6.917	22.783

Receitas (Despesas) Operacionais

As nossas despesas operacionais incluem as despesas comerciais e as despesas gerais e administrativas.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (*stands* de vendas), decoração do apartamento modelo, comissões sobre vendas, propagandas e publicidade. As despesas dos *stands* de venda, a decoração do apartamento modelo e os gastos específicos com propaganda e mídia são apropriados nas despesas antecipadas no ativo e reconhecidas na demonstração de resultado de acordo com a realização das receitas com base no percentual de evolução do custo incorrido de cada empreendimento imobiliário e venda de unidades. As demais despesas comerciais são apropriadas diretamente ao resultado quando incorridas.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas incluem despesas com serviços de terceiros, com pessoal, despesas societárias, tributos governamentais e taxas referentes ao desenvolvimento de nossos projetos imobiliários.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas

As receitas operacionais incluem receitas relativas à prestação de serviços comerciais e de administração de obras. As outras despesas operacionais incluem principalmente despesas com a provisão para contingências.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras compreendem basicamente encargos sobre empréstimos e financiamentos para capital de giro, quando aplicável. As receitas incluem rendimentos sobre investimentos financeiros. O resultado proveniente dos clientes por incorporação de imóveis se refere aos juros e atualização monetária sobre as parcelas de nossas vendas a prazo de unidades concluídas. A receita de juros é reconhecida no resultado quando do efetivo rendimento do ativo em acordo com o regime de competência.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente. Até 2007, realizaremos a apuração destes tributos substancialmente no método do lucro presumido. A partir de 2008, nossa companhia deverá ser tributada com base no lucro real.

Nas sociedades que utilizam o método do lucro real, utiliza-se, como base de cálculo, a totalidade do lucro líquido antes dos impostos. Por outro lado, conforme faculdade conferida pela legislação tributária às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$48,0 milhões, as sociedades podem optar por utilizar o método do lucro presumido. De acordo com este método, as sociedades apuram a base de cálculo sobre receitas brutas. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 8,0% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas de incorporação imobiliária e 32% sobre as receitas brutas de prestação de serviços.

As alíquotas aplicáveis para cálculo do imposto de renda e da contribuição social são 25,0% e 9,0%, respectivamente, tanto no método do lucro real quanto no do lucro presumido.

Adicionalmente, são contabilizadas como impostos diferidos as diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e dos lucros registrados nas demonstrações financeiras pelo regime de competência.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, e a depreciação e amortização, o EBITDA funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e dos gastos com comissões bancárias e advogados para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA Ajustado de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, a depreciação e amortização e gastos com comissões bancárias e advogados para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia, o EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Abaixo está o cálculo da reconciliação do nosso lucro líquido com o nosso EBITDA e EBITDA Ajustado nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
	Em R\$ mil				
Lucro Líquido	13.946	23.660	17.013	2.174	3.347
(+) Resultado Financeiro Líquido	(272)	(2.460)	2.010	(391)	(829)
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	2.597	3.961	3.257	1.070	4.868
(+) Depreciação e amortização	45	80	237	33	127
EBITDA	16.316	25.241	22.517	2.886	7.513
(+) Gastos com comissões bancárias e advogados para a entrada de novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia ...	—	—	—	—	4.899
EBITDA Ajustado	16.316	25.241	22.517	2.886	12.412
Margem EBITDA ⁽¹⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	12,2%
Margem EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	20,2%

⁽¹⁾ EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

⁽²⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e de 2007

A tabela abaixo mostra um resumo de nossas demonstrações de resultados, comparando 31 de março de 2007 com 2006, com análise horizontal:

	Períodos de três meses encerrados em 31 de março de		
	2006	2007	%Variação 2007/2006
	Combinado	Consolidado Em R\$ Mil	
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	29.274	68.599	134,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			
Impostos incidentes sobre vendas	(984)	(3.069)	211,9%
Descontos, abatimentos e devoluções	(2.530)	(4.006)	58,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA.....	25.760	61.524	138,8%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(18.843)	(38.741)	105,6%
LUCRO BRUTO	6.917	22.783	229,4%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais.....	(1.554)	(5.186)	233,7%
Despesas gerais e administrativas.....	(2.729)	(15.393)	464,1%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	219	5.141	2247,5%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	2.853	7.345	157,4%
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	(997)	(1.906)	91,2%
Receitas financeiras.....	443	2.450	453,0%
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis	945	285	-69,8%
LUCRO OPERACIONAL	3.244	8.174	152,0%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	-	41	100,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	3.244	8.215	153,2%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.070)	(4.868)	355,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2.174	3.347	54,0%

Receita de Incorporação Imobiliária

A nossa receita bruta passou de R\$29,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 para R\$68,6 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março 2007, um aumento de 134,3%. Este aumento decorreu principalmente do aumento de vendas contratadas de empreendimentos lançados em 2006, que tiveram suas vendas apropriadas à receita ao longo do período de três meses encerrado em 31 de março de 2007.

Deduções da Receita Bruta

Impostos incidentes sobre as Vendas

Os impostos sobre vendas passaram de R\$1,0 milhão no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 para R\$3,1 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, um aumento de 211,9%. Este aumento se deu basicamente em função do crescimento da nossa receita de incorporação imobiliária.

Descontos, abatimentos e devoluções

Apesar dos descontos, abatimentos e devoluções terem aumentado R\$1,5 milhão em relação ao mesmo período do ano anterior, a sua participação sobre receita líquida caiu de 9,8% em 2006 para 6,5% no período de três meses encerrados de 2007.

Receita Operacional Líquida

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$25,8 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 para R\$61,5 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, um aumento de 138,8%.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos passou de R\$18,8 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 para R\$38,7 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, um aumento de 105,6%. Este aumento se deve ao maior volume de imóveis em construção. O percentual do custo em relação à receita líquida reduziu, sendo 73,1% e 63,0%, nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e de 2007, respectivamente.

Lucro Bruto

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro bruto operacional passou de R\$7,0 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 (representando 26,9% da nossa receita operacional líquida) para R\$22,8 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007 (representando 37,0% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 229,4%.

Receitas (Despesas) Operacionais

As nossas despesas operacionais passaram de R\$4,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 para R\$20,6 milhões no período de três meses em 31 de março de 2007, representando um aumento de 279,9%. As principais variações são explicadas abaixo:

Despesas Comerciais

As nossas despesas comerciais passaram de R\$1,6 milhão no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 (representando 6,0% da nossa receita operacional líquida) para R\$5,2 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007 (representando 8,4% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 233,7%. Este aumento decorreu do aumento de 305,7% do VGV do período de três meses encerrados em 31 de março de 2007 em relação ao mesmo período do ano anterior, e o correspondente aumento nas vendas, e do aumento da estrutura comercial (colaboradores, instalações, publicidade, dentre outros) necessária para suportar o crescimento de nossa operação.

Despesas Gerais e Administrativas

Nossas despesas gerais e administrativas passaram de R\$2,7 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 (representando 10,6% da nossa receita operacional líquida) para R\$15,4 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007 (representando 25,0% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 464,1%. Este aumento decorreu de do aumento da estrutura administrativa para suportar o crescimento de nossas atividades, em pessoal, serviços de terceiros (auditoria, consultoria, honorários advocatícios e outros), aluguel e conservação, manutenção de instalações e telecomunicações, despesas legais (cartório, tabelião, junta comercial, etc.). Tivemos, também, gastos com comissões bancárias e advogados para a entrada do Autonomy e abertura de capital da Companhia. Adicionalmente, parte das despesas está relacionada à prestação de serviços comerciais e de administração de obras para partes relacionadas, cuja receita está registrada na rubrica outras receitas operacionais.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

As receitas operacionais incluem receitas relativas à prestação de serviços comerciais e de administração de obras. As outras despesas operacionais incluem principalmente despesas com a provisão para contingências.

Nossas outras receitas (despesas) operacionais, líquidas passaram de R\$0,2 milhão no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 (representando 0,9% da nossa receita operacional líquida) para R\$5,1 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007 (representando 8,4% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 2.247,5%. Este aumento decorreu em função das receitas relativas à prestação de serviços comerciais e de administração de obras para partes relacionadas, inexistente no período de três meses encerrados em 31 de março de 2006.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras compreendem basicamente encargos sobre empréstimos e financiamentos para capital de giro, quando aplicável. As receitas incluem rendimentos sobre investimentos financeiros. O resultado proveniente dos clientes por incorporação de imóveis se refere a juros e atualização monetária sobre as parcelas de nossas vendas a prazo de unidades concluídas. A receita de juros é reconhecida no resultado quando do efetivo rendimento do ativo em acordo com o regime de competência.

Nossas receitas financeiras passaram de R\$1,4 milhão, no período de três meses encerrados em 31 de março de 2006, para R\$2,7 milhões, no período de três meses encerrados em 31 de março de 2007, um aumento de 92,9%. Este aumento da receita financeira decorreu das aplicações financeiras do caixa líquido da empresa neste período, resultante do aumento de capital de R\$160,0 milhões em janeiro de 2007, com a entrada do novo acionista na Companhia.

Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$3,2 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 para R\$8,2 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, um aumento de 153,2%.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$1,1 milhão no período de três meses encerrado em 31 de março de 2006 para R\$4,9 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007, um aumento de 355,0%.

O principal fator da variação desta despesa está relacionado com o aumento da receita de incorporação imobiliária e a receita de prestação de serviços comerciais e de administração de obras, parcialmente compensados com o aumento em descontos, abatimentos e devoluções.

Lucro Líquido do Exercício

Pelas razões apresentadas acima, o nosso lucro líquido passou de R\$2,2 milhões no período de três meses encerrado em 2006 (representando 8,4% da nossa receita operacional líquida) para R\$3,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2007 (representando aumento de 5,4% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 54,0%.

Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004

A tabela abaixo mostra um resumo de nossas demonstrações de resultados, comparando 31 de dezembro 2006 com 2005, 2005 com 2004, com suas respectivas análises horizontais:

	Combinado				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de				
	2004	2005	2006	%Variação 2005/2004	%Variação 2006/2005
			Em R\$ Mil		
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	85.639	111.331	159.545	30,0%	43,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA					
Impostos incidentes sobre vendas.....	(2.759)	(4.008)	(5.623)	45,3%	40,3%
Descontos, abatimentos e devoluções	(13.390)	(12.111)	(13.616)	-9,6%	12,4%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	69.490	95.212	140.306	37,0%	47,4%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(42.678)	(57.817)	(90.717)	35,5%	56,9%
LUCRO BRUTO.....	26.812	37.395	49.589	39,5%	32,6%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	(4.525)	(5.803)	(11.357)	28,3%	95,7%
Despesas gerais e administrativas	(5.691)	(6.815)	(24.192)	19,8%	255,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.....	(339)	384	8.222	-213,3%	2041,1%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	16.257	25.161	22.262	54,8%	-11,5%
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	(1.070)	(3.258)	(5.085)	204,5%	56,1%
Receitas financeiras	1.024	1.946	1.810	90,0%	-7,0%
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis	318	3.772	1.265	1086,2%	-66,5%
LUCRO OPERACIONAL.....	16.529	27.621	20.252	67,1%	-26,7%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS.....	14	-	18	-100,0%	100,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	16.543	27.621	20.270	67,0%	-26,6%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	(2.597)	(3.961)	(3.257)	52,5%	-17,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	13.946	23.660	17.013	69,7%	-28,1%

Receita de Incorporação Imobiliária

A nossa receita bruta passou de R\$111,3 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, para R\$159,5 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2006, um aumento de 43,3%. Este aumento decorreu principalmente da evolução das obras de empreendimentos lançados em exercícios anteriores, que tiveram suas vendas apropriadas à receita ao longo do exercício de 2006.

A nossa receita bruta passou de R\$85,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$111,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2005, um aumento de 30,0%. Tal aumento decorreu da evolução de empreendimentos lançados em anos anteriores que estavam praticamente concluídos em 31 de dezembro de 2005.

Deduções da Receita Bruta

Os impostos sobre vendas passaram de R\$4,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$5,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, um aumento de 40,3%. Esta variação acompanha o crescimento da nossa receita de incorporação imobiliária, deduzida dos descontos e distratos.

Os descontos, abatimentos e devoluções passaram de R\$12,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$13,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, um aumento de 12,4%. Este grupo contém, principalmente, valores incorridos de distratos, cujo aumento está em conformidade com o crescimento das Vendas Contratadas.

Os impostos sobre vendas passaram de R\$2,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$4,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 45,9%. Este aumento acompanha o crescimento de nossa receita bruta, confirmando a taxa efetiva dos impostos (impostos sobre vendas divididos pela receita de incorporação imobiliária) em torno de 3,6% sobre a receita de incorporação imobiliária.

Os descontos, abatimentos e devoluções passaram de R\$13,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$12,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, uma redução de 9,6%. Esta redução se deve à política de renegociação de dívidas dos clientes para com a Companhia que acarretou em uma queda significativa nas incidências de distratos.

Receita Operacional Líquida

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$95,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$140,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, um aumento de 47,4%.

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$69,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$95,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 37,0%.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos passou de R\$57,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$90,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, um aumento de 56,9%. O aumento no custo dos imóveis vendidos se deve ao maior volume de imóveis em construção, principalmente a partir do segundo semestre de 2006. O percentual do custo em relação à receita líquida ligeiramente aumentou, sendo 64,7% e 60,7%, em 31 de dezembro de 2006 e de 2005, respectivamente.

O custo das unidades vendidas passou de R\$42,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$57,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 35,5%. Esse aumento ocorre, principalmente, em função da apropriação pela evolução da construção, em 2005, de empreendimentos lançados e vendidos em anos anteriores com desconto. O percentual do custo dos imóveis vendidos em relação à receita líquida reduziu, passando de 61,4% em 31 de dezembro de 2004 para 60,7% em 31 de dezembro de 2005.

Lucro Bruto

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro bruto passou de R\$37,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 39,3% da nossa receita operacional líquida) para R\$49,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 35,3% da nossa receita operacional líquida), um aumento absoluto de 32,6%.

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro bruto passou de R\$26,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 38,6% da nossa receita operacional líquida) para R\$37,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 39,3% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 39,5%.

Receitas (Despesas) Operacionais

Despesas Comerciais

As nossas despesas comerciais passaram de R\$5,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 6,1% da nossa receita operacional líquida) para R\$11,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 8,1% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 95,7%. Este aumento decorreu de (i) aumento nos investimentos em campanhas institucionais e (ii) aumento no quadro de funcionários da área comercial, em função dos eventos descritos abaixo, em "Despesas Gerais e Administrativas".

As nossas despesas comerciais passaram de R\$4,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$5,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005. O aumento de R\$1,3 milhão (28,3%) em nossas despesas comerciais acompanha o aumento de nossas vendas e o correspondente crescimento da nossa receita bruta e pode também ser suportado pela pequena variação do percentual de representatividade deste custo na receita operacional líquida, 6,5% e 6,1% em 2004 e 2005, respectivamente. O outro fator que contribuiu para este crescimento foram os gastos relacionados a campanhas institucionais de vendas realizadas durante o ano de 2005.

Despesas Gerais e Administrativas

Nossas despesas gerais e administrativas passaram de R\$6,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 7,2% da nossa receita operacional líquida) para R\$24,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 17,2% da nossa receita operacional líquida). Este aumento de 255,0% decorre, principalmente, da reestruturação societária ocorrida entre as empresas do Grupo (*vide* seção "– Reestruturação Societária", na página 133). Os principais aumentos estão relacionados com despesas de pessoal, aluguel e conservação e manutenção de instalações e telecomunicações, ocasionados pelo aumento no número de colaboradores de 114, em 2005, para 387, em 2006, um aumento de 239,5%, necessário para suportar nosso crescimento. Adicionalmente, até o exercício de 2005, grande parte destas despesas está relacionada à prestação de serviços comerciais e de administração de obras para a MRV Serviços de Engenharia, em função de, com a reestruturação, termos absorvido significativa parte dos funcionários desta empresa (*vide* seção "– Operações com Partes Relacionadas", na página 168). Estes serviços estão registrados na rubrica Outras Receitas Operacionais. Importante ressaltar que, em função da apropriação contábil das receitas conforme a Resolução nº 963/03 do CFC já está definido, a receita apropriada não reflete toda a receita gerada pela estrutura administrativa que teve suas despesas apropriadas por competência.

Nossas despesas gerais e administrativas passaram de R\$5,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 8,2% da nossa receita operacional líquida) para R\$6,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 7,2% da nossa receita operacional líquida). O aumento de R\$1,1 milhão (19,8%) está relacionado, principalmente, às ações de reestruturação organizacional, iniciadas no final do ano de 2005 e que se seguiram por todo o ano de 2006 (*vide* comentário acima). Uma das ações realizadas, ainda em 2005, foi a contratação de novos funcionários para compor nosso quadro administrativo, em função do aumento de nossas operações.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

Os valores líquidos de outras receitas operacionais passaram de R\$0,4 milhão em 31 de dezembro de 2005, para R\$8,2 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento significativo de R\$7,8 milhões é consequência, principalmente, das nossas receitas de prestação de serviços comerciais e de administração de obras, no valor de R\$8,0 milhões, conforme descrito o em "Despesas Gerais e Administrativas".

Resultado Financeiro

Despesas Financeiras

Nossas despesas financeiras passaram de R\$3,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2005 para R\$5,1 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006. O aumento de 56,1%, no valor de R\$1,8 milhão, é resultado, principalmente, dos juros incorridos sobre mútuos contratados, em sua maioria, para capital de giro.

As nossas despesas financeiras passaram de R\$1,1 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$3,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005. O aumento de R\$2,2 milhões é resultado, principalmente, dos juros incorridos sobre mútuos, contratados, em sua maioria, para capital de giro.

Receitas Financeiras

Nossas receitas financeiras totais, incluindo resultado de financiamento a clientes, passaram de R\$5,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$3,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, principalmente em função da maior necessidade de capital de giro neste período, reduzindo, portanto, o valor aplicado. O valor de receitas financeiras provenientes das contas a receber, em 2006, é composto por R\$4,0 milhões de receita financeira por atualização monetária e juros de clientes por incorporação de imóveis e R\$2,7 milhões em descontos e renegociação de dívidas.

Nossas receitas financeiras totais passaram de R\$1,3 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$5,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005. O aumento de R\$4,4 milhões se refere a (i) rendimentos das aplicações financeiras, suportado pelo aumento do saldo aplicado durante o ano e (ii) aos juros e atualizações monetárias sobre o saldo de clientes por incorporação imobiliária. Este último aumentou significativamente pela posição do nosso saldo em carteira que, em 31 de dezembro de 2005, possuía aproximadamente 50% em valores a receber de obras já concluídas, enquanto que em 31 de dezembro de 2004, esta distribuição da carteira estava em aproximadamente 3%.

Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$27,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$20,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, uma redução de 26,6%.

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$16,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$27,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 67,0%.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$4,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R\$3,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, uma redução de 17,8%. O principal fator da variação desta despesa está relacionado com a previsão da Companhia de que estará sujeita ao regime de lucro real a partir de 2008. Desta forma, o diferimento destes impostos, liquidáveis em 2007, se refere ao lucro presumido. O saldo de 31 de dezembro de 2006 de diferenças temporárias para o efeito do lucro real a partir de 2008, líquidos do ágio advindo da incorporação efetuada em janeiro de 2007, indicavam base de cálculo negativa dos referidos impostos, razão pela qual não foi constituída, naquela data, o passivo de impostos diferidos. Desta forma, em 31 de dezembro de 2006, houve a reversão do imposto de renda e contribuição social diferidos passivos de R\$2,9 milhões baseado em evento subsequente que elimina a exigibilidade antes de sua ocorrência.

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$2,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$4,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 52,5%. O principal fator para a variação desta despesa está relacionado com o aumento das vendas registradas e receita financeira, que cresceram significativamente em 2005 em relação ao ano de 2004. A taxa efetiva de imposto de renda e contribuição social, calculada em relação ao lucro antes dos impostos, foi de 14,3% em 2005, comparada a 15,7% em 2004. Taxa efetiva dos impostos é a soma da despesa com imposto de renda e contribuição social, dividida pelo lucro antes de imposto de renda e contribuição social.

Lucro Líquido do Exercício

Nosso lucro líquido passou de R\$23,7 milhões em 2005 (representando 24,8% da nossa receita operacional líquida) para R\$17,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 12,1% da nossa receita operacional líquida), uma redução de 28,1%. Conforme descrito acima, apesar do incremento em nossa receita bruta de incorporação imobiliária em 43,3%, tivemos despesas, administrativas não recorrentes, em função da reestruturação societária ocorrida.

Nosso lucro líquido passou de R\$13,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004 (representando 20,1% da nossa receita operacional líquida) para R\$23,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 24,8% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 69,7%. Conforme detalhado acima, os principais fatores que contribuíram para o aumento do nosso lucro líquido em 2005 foram (i) melhoria das margens brutas dos nossos empreendimentos em função do aumento das receitas por incorporação de imóveis e das unidades construídas e pela redução das devoluções e (ii) redução proporcional das nossas despesas operacionais em relação ao crescimento da nossa receita.

PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS CONTAS PATRIMONIAIS

A tabela abaixo indica as principais variações nas contas patrimoniais no período de 31 de março de 2007 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004.

Principais contas patrimoniais

	Em 31 de dezembro		Em 31 de março de		%Variação		
	Combinado		Consolidado		2005/2004	2006/2005	2007/2006
	2004	2005	2006	2007			
	(Em R\$ Mil)						
ATIVO							
CIRCULANTE							
Disponibilidades	3.927	8.489	9.372	101.660	116,2%	10,4%	984,7%
Clientes por incorporação de imóveis	24.714	43.418	58.860	67.175	75,7%	35,6%	14,1%
Clientes por prestação de serviços	-	-	7.958	5.881	0,0%	100,0%	-26,1%
Imóveis a comercializar	47.317	69.018	175.958	225.138	45,9%	154,9%	27,9%
Estoques de materiais	-	-	-	8.892	0,0%	0,0%	100,0%
Adiantamentos a fornecedores	177	458	787	1.370	158,8%	71,8%	74,1%
Despesas antecipadas	5	70	108	109	1300,0%	54,3%	0,9%
Outros ativos	294	406	2.264	3.043	38,1%	457,6%	34,4%
Total do ativo circulante	76.434	121.859	255.307	413.268	59,4%	109,5%	61,9%
NÃO CIRCULANTE							
Realizável a longo prazo:							
Aplicações financeiras							
de longo prazo	-	-	-	1.329	0,0%	0,0%	100,0%
Clientes por incorporação							
de imóveis	24.324	34.433	62.123	82.116	41,6%	80,4%	32,2%
Imóveis a comercializar	-	-	58.585	42.405	0,0%	100,0%	-27,6%
Créditos com empresas ligadas	3.938	1.490	24	765	-62,2%	-98,4%	3087,5%
Despesas antecipadas	-	-	1.569	1.922	0,0%	100,0%	22,5%
Impostos diferidos ativos	-	-	-	21.981	0,0%	0,0%	100,0%
Depósitos judiciais e outros	158	195	377	407	23,4%	93,3%	8,0%
Total do realizável a longo prazo	28.420	36.118	122.678	150.925	27,1%	239,7%	23,0%
Investimentos							
Outros investimentos	-	-	-	306	0,0%	0,0%	100,0%
Imobilizado	260	374	2.108	2.870	43,8%	463,6%	36,1%
Total do ativo não circulante	28.680	36.492	124.786	154.101	27,2%	242,0%	23,5%
TOTAL DO ATIVO	105.114	158.351	380.093	567.369	50,6%	140,0%	49,3%

Ativo Circulante

Disponibilidades

A tabela abaixo descreve nossas disponibilidades, nos períodos indicados:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de	%Variação		
	2004	2005	2006	março de	2005/2004	2006/2005	2007/2006
	Combinado		Consolidado	Consolidado			
Caixa	65	64	117	139	-1,5%	82,8%	18,8%
Bancos – conta movimentação.....	1.186	3.923	5.744	7.327	230,8%	46,4%	27,6%
Aplicações financeiras.....	2.676	3.770	3.511	94.194	40,9%	-6,9%	2582,8%
Cheques em mãos	-	727	-	-	100,0%	-100,0%	0,0%
Outras disponibilidades.....	-	5	-	-	100,0%	-100,0%	0,0%
Total.....	3.927	8.489	9.372	101.660	116,2%	10,4%	984,7%

Caixa e Bancos

Em 31 de março de 2007, nossa conta caixa e bancos totalizou R\$7,5 milhões.

Em 31 de dezembro de 2006, nossa conta caixa e bancos e cheques em mãos totalizou R\$5,9 milhões, comparados a R\$4,7 milhões em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento de 25,5% ocorreu em função (i) do aumento no volume de empreendimentos vendidos, em função dos nossos lançamentos realizados durante o ano de 2006, e (ii) do acréscimo nos financiamentos para capital de giro .

Em 31 de dezembro de 2005, nossa conta caixa e bancos totalizou R\$4,7 milhões, comparados a R\$1,3 milhão em 31 de dezembro de 2004. A principal razão desta significativa variação foi o aumento dos nossos recebimentos relativo às vendas financiadas pela Caixa Econômica Federal, recebidos nos últimos dias de dezembro.

Aplicações Financeiras

Em 31 de março de 2007, nossa conta aplicações financeiras totalizou R\$94,2 milhões, comparados a R\$3,5 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento de R\$90,7 milhões ocorreu, principalmente, em virtude do aumento de capital de R\$160,00 milhões em janeiro de 2007, oriundo da entrada do novo acionista na Companhia (Autonomy).

Em 31 de dezembro de 2006, nossa conta aplicações financeiras praticamente não variou em relação a 31 de dezembro de 2005, reduzindo no valor de R\$0,3 milhão.

Em 31 de dezembro de 2005, nossa conta aplicações financeiras totalizou R\$3,8 milhões, comparados a R\$2,7 milhões em 31 de dezembro de 2004. Esse aumento de R\$1,1 milhão ocorreu, principalmente, em virtude da aplicação de parte dos recursos recebidos, pelos eventos mencionados acima em caixa e bancos, em fundos de investimentos.

Clientes por Incorporação de Imóveis

A tabela abaixo descreve nosso contas a receber de clientes, nos períodos indicados:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de	%Variação		
	2004	2005	2006	março de	2005/2004	2006/2005	2007/2006
	Combinado		Consolidado	Consolidado			
Clientes por incorporação de móveis – circulante.....	28.895	49.313	62.597	73.274	70,7%	26,9%	17,1%
Clientes por incorporação de móveis – não circulante.....	27.804	38.737	67.625	90.735	39,3%	74,6%	34,2%
Rendas a apropriar por incorporação de imóveis – circulante.....	(4.181)	(5.895)	(3.737)	(6.099)	41,0%	-36,6%	63,2%
Rendas a apropriar por incorporação de imóveis – não circulante .	(3.480)	(4.304)	(5.502)	(8.619)	23,7%	27,8%	56,7%
Total	49.038	77.851	120.983	149.291	56,5%	51,5%	23,4%

Em 31 de março de 2007, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R\$149,3 milhões, comparados a R\$121,0 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento de 23,4% ocorreu, principalmente, em virtude do aumento do reconhecimento das vendas contratadas de empreendimentos lançados em 2006.

Em 31 de dezembro de 2006, o saldo de clientes por incorporação de imóveis, circulante e não circulante, totalizou R\$121,0 milhões, comparados a R\$79,9 milhões em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento de aproximadamente 51,5% ocorreu principalmente em função das obras de empreendimentos lançados em exercícios anteriores, que tiveram suas vendas reconhecidas em 2006.

O saldo dos nossos clientes por incorporação de imóveis, circulante e não circulante, totalizou R\$79,9 milhões em 31 de dezembro de 2005, comparados a R\$51,0 milhões em 31 de dezembro de 2004. Esse aumento de R\$28,9 milhões ocorreu, principalmente, devido à evolução de empreendimentos lançados em anos anteriores que estavam praticamente concluídos em 31 de dezembro de 2005.

Em relação ao ativo total, o saldo de clientes por incorporação de imóveis, circulante e não circulante, passou de 48,6% para 50,4%, entre 2004 e 2005, respectivamente, e de 50,4% para 31,8%, entre 2005 e 2006, respectivamente. A redução em 2006 é consequência do aumento do nosso estoque de terrenos e da mudança no “mix” dos recebimentos que passou a ser mais concentrado na fase de construção conforme demonstrado abaixo:

Ciclo Operacional	% Recebimento por fase da obra			
	Vendas 2004	Vendas 2005	Vendas 2006	Vendas 2007
Lançamento.....	17%	17%	14%	12%
Construção.....	60%	65%	76%	83%
Pós chaves.....	23%	18%	10%	5%
	100%	100%	100%	100%

Imóveis a Comercializar

O saldo de imóveis a comercializar estava assim composto, nos períodos indicados:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de	%Variação		
	2004	2005	2006	março de	2005/2004	2006/2005	2007/2006
	Combinado		Consolidado	Consolidado			
Imóveis em construção	44.876	57.862	83.677	102.278	28,9%	44,6%	22,2%
Imóveis concluídos	531	7.448	66	–	1302,6%	-99,1%	-100,0%
Estoque de terrenos – circulante	1.910	3.708	92.215	122.860	94,1%	2386,9%	33,2%
Estoque de terrenos – não circulante	–	–	58.585	42.405	0,0%	100,0%	-27,6%
Total	47.317	69.018	234.543	267.543	45,9%	239,8%	14,1%

Em 31 de março de 2007, nossa conta de imóveis a comercializar totalizou R\$267,5 milhões. Esse aumento de 14,1% com relação a 31 de dezembro de 2006 é explicado pelo aumento de imóveis em construção e do nosso estoque de terrenos.

Nossa conta de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R\$234,5 milhões em 31 de dezembro de 2006, comparados a R\$69,0 milhões em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento de R\$165,5 milhões se concentra, principalmente, em nosso estoque de terrenos. Desde o final do exercício de 2005, a Companhia está investindo na aquisição de terrenos, seguindo sua estratégia de crescimento. Em 31 de dezembro de 2006, possuíamos R\$150,8 milhões em terrenos para lançamentos de empreendimentos nos anos de 2007 e 2008.

Em 31 de dezembro de 2005, nossa conta de imóveis a comercializar totalizou R\$69,0 milhões, comparados a R\$47,3 milhões em 31 de dezembro de 2004. Esta conta contempla imóveis em construção, imóveis concluídos e estoque de terrenos. Durante o ano de 2005, adquirimos vários terrenos que foram lançados, em sua maioria, ainda no próprio ano, o que explica o significativo aumento do saldo de imóveis em construção, R\$13,0 milhões. O restante foi mantido em estoque de terrenos para lançamento durante o ano de 2006.

Ativo Não Circulante

Partes Relacionadas – Ativos e Passivos

Em 31 de março de 2007, nossa Companhia detinha aplicações financeiras no valor de R\$10,2 milhões, em títulos de renda fixa remunerados com 110% do CDI, na Intermedium, uma financeira controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (nosso Acionista Controlador, nosso Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, membro de nosso Conselho de Administração e nosso acionista.

Em 31 de março de 2007, a nossa conta de créditos com empresas ligadas totalizou R\$0,8 milhão e nossa conta de obrigações com empresas ligadas era de R\$0,08 milhão.

Adicionalmente, em 31 de março de 2007, nossa Companhia tinha valores de clientes por prestação de serviços relativos à prestação de serviços de construção, de venda de unidades (comerciais) e de suporte administrativo, no valor de R\$4,3 milhões.

Em 31 de dezembro de 2006, a nossa conta de crédito com empresas ligadas totalizou R\$0,02 milhão, comparados a R\$1,5 milhão em 31 de dezembro de 2005. Nossa conta de obrigações com empresas ligadas aumentou passando de R\$7,8 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$11,1 milhões em 31 de dezembro de 2006. Tanto a redução dos créditos, quanto o aumento das nossas obrigações com empresas ligadas se deve em função das captações de recursos para a aquisição de terrenos.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2006, nossa Companhia tinha valores de clientes por prestação de serviços relativos à prestação de serviços de construção, de venda de unidades (comerciais) e de suporte administrativo, no valor de R\$8,0 milhões.

Em 31 de dezembro de 2005, a nossa conta de créditos com empresas ligadas totalizou R\$1,5 milhão, comparados a R\$3,9 milhões em 31 de dezembro de 2004, enquanto nossa conta de obrigações com empresas ligadas totalizou R\$7,8 milhões em 31 de dezembro de 2005, comparado a R\$2,3 milhões em 31 de dezembro de 2004. Tanto a redução de nossos créditos quanto o aumento de nossas obrigações se devem, principalmente, em função da liquidação do saldo devedor da MRV Serviços de Engenharia e a assinatura de novos contratos de mútuo para pagamento dos terrenos adquiridos.

Passivo

Fornecedores

Em 31 de março de 2007, o saldo de fornecedores foi de R\$35,7 milhões, mantendo o patamar de operação da Companhia vigente em 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2006, o saldo de fornecedores foi de R\$35,8 milhões, comparados a R\$13,1 milhões em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento de 173,3% decorreu do aumento do volume de imóveis em construção, refletindo diretamente nos fornecimentos de material e serviços.

Em 31 de dezembro de 2005, o saldo de fornecedores foi de R\$13,1 milhões, comparados a R\$7,5 milhões em 31 de dezembro de 2004. Essa variação decorreu, como descrito acima, do aumento dos imóveis em construção.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

	Saldo em 31 de março de 2007	Vencimento	Encargo Financeiro mensal médio
		Em R\$ mil	
Caixa Econômica Federal	700	31/12/2009	1,96%
Banco Safra S.A.....	69	14/02/2007	1,00%
Unibanco.....	17.770	20/12/2009	1,21%
Banco Votorantim S.A.	7.683	16/11/2009	0,16%
Banco Santander Banespa S.A.	-	11/05/2007	0,25%
Banco Real S.A.	3.466	18/04/2008	0,95%
Banco Mercantil S.A.	5	14/01/2007	0,50%
Total	29.693		

Em 31 de março de 2007, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$29,7 milhões, refletindo a liquidação de grande parte de empréstimos e financiamentos de capital de giro vigentes em 31 de dezembro de 2006, após o aumento de capital ocorrido em janeiro de 2007.

Em 31 de dezembro de 2006, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$65,0 milhões, comparados a R\$2,2 milhões em 31 de dezembro de 2005. O significativo aumento reflete novos empréstimos captados para financiamento dos empreendimentos em construção.

Durante os exercícios de 2005 e de 2004, nossos empréstimos e financiamentos se concentravam em empréstimos de curto prazo para capital de giro. A variação do saldo de empréstimos e financiamentos de R\$1,0 milhão, em 31 de dezembro de 2004, para R\$2,2 milhão, em 31 de dezembro de 2005, é resultado da captação de empréstimos, para capital de giro.

Salários e Encargos Sociais

Em 31 de março de 2007, nossa conta salários e encargos sociais totalizou R\$5,8 milhões, representando um aumento de 36,0%, comparado a 31 de dezembro de 2006, em função do aumento de quadro de funcionários da Companhia, nas áreas administrativa e comercial, para suportar o crescimento de nossas operações.

Em 31 de dezembro de 2006, nossa conta salários e encargos sociais totalizou R\$4,3 milhões, em comparação a R\$1,4 milhão em 31 de dezembro de 2005. Essa variação reflete o aumento do nosso quadro de funcionários em função do aumento das nossas operações e também pela reestruturação societária ocorrida no início do exercício de 2006.

Em 31 de dezembro de 2005, nossa conta salários e encargos sociais totalizou R\$1,4 milhão representando um aumento comparado ao R\$1,1 milhão em 31 de dezembro de 2004. Essa variação ocorreu em virtude do aumento de nosso quadro de funcionários, conforme acima descrito.

Impostos e Contribuições a Recolher

Em 31 de março de 2007, nossa conta tributos a recolher totalizou R\$5,7 milhões representando um aumento de 160,3%, em relação a 31 de dezembro de 2006, acompanhando a evolução de nossa receita de incorporação imobiliária.

Os valores referentes a impostos e contribuições a recolher em 31 de dezembro de 2006, de 2005 e de 2004 totalizaram R\$2,2 milhões, R\$1,2 milhão e R\$0,7 milhão, respectivamente. Esses sucessivos aumentos acompanham o crescimento de nossa receita de incorporação imobiliária. Os saldos em cada final de exercício são compostos, principalmente, do valor a pagar de imposto de renda e contribuição social do último trimestre, e dos valores de PIS e Cofins do mês de dezembro.

Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos – Circulante e Não Circulante

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de	%Variação		
	2004	2005	2006	março de	2005/2004	2006/2005	2007/2006
	Combinado		Consolidado	Consolidado			
Circulante.....	3.128	17.487	54.780	74.543	459,0%	213,3%	36,1%
Não circulante	11.846	5.843	65.510	86.503	-50,7%	1021,2%	32,0%
Total.....	14.974	23.330	120.290	161.046	55,8%	415,6%	33,9%

Em 31 de março de 2007, nossa conta de aquisições de terrenos totalizou R\$161,0 milhão, representando um aumento de 33,9% em relação a 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2006, os valores referentes contas a pagar por aquisição de terrenos apresentou um aumento de 415,6%, totalizando R\$120,3 milhões, comparados a R\$23,3 milhões em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento, composto principalmente de valores a pagar através de permutas, que está de acordo com o crescimento do nosso estoque de terrenos, que aumentou significativamente em relação ao mesmo período do ano passado.

O saldo do contas a pagar por aquisição de terrenos apresentou um aumento de R\$8,4 milhões em 31 de dezembro de 2005, que é 55,8% superior ao saldo de 31 de dezembro de 2004. Esse aumento decorreu das negociações realizadas para compra de terrenos através de permutas durante todo o ano de 2005.

Adiantamentos de Clientes - Circulante e Não Circulante

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de	%Variação		
	2004	2005	2006	março de	2005/2004	2006/2005	2007/2006
	Combinado		Consolidado	Consolidado			
Circulante.....	7.882	9.617	17.918	23.737	22,0%	86,3%	32,5%
Não circulante	1.459	2.893	9.887	5.446	98,3%	241,8%	-44,9%
Total.....	9.341	12.510	27.805	29.183	33,9%	122,3%	5,0%

Em 31 de março de 2007, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R\$29,2 milhões, 5% maior do que o saldo de 31 de dezembro de 2006.

Em 31 de dezembro de 2006, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R\$27,8 milhões, comparados a R\$12,5 milhões em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento é consequência dos valores recebidos por venda de unidades de empreendimentos lançados e ainda não construídos, ou cujos recebimentos superam o valor reconhecido de receita. Este aumento reflete o maior volume de lançamentos e comercialização durante o ano de 2006.

Nossa conta de adiantamento de clientes aumentou R\$3,2 milhões em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004. Como descrito acima, essa variação reflete nosso aumento em vendas contratadas.

Provisão para Manutenção de Imóveis – Circulante e Não Circulante

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de	%Variação		
	2004	2005	2006	março de	2005/2004	2006/2005	2007/2006
	Combinado		Consolidado	Consolidado			
Circulante.....	422	632	1.145	564	49,8%	81,2%	-50,7%
Não circulante	1.687	2.527	1.336	1.284	49,8%	-47,1%	-3,9%
Total.....	2.109	3.159	2.481	1.848	49,8%	-21,5%	-25,5%

Em 31 de março de 2007, nossa conta de provisão para manutenção atingiu R\$1,8 milhão, representando uma redução de 25,5% em relação a 31 de dezembro de 2006.

O saldo da provisão para manutenção de imóveis, em função da garantia de cinco anos após a conclusão do empreendimento contra problemas de construção, reduziu aproximadamente R\$0,7 milhão, passando de R\$3,2 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$2,5 milhões em 31 de dezembro de 2006. Essa redução se deu em função da revisão do percentual de provisão a ser aplicado sobre o custo total de construção. Através de análises detalhadas dos desembolsos históricos, realizados durante 2006, verificou-se que o percentual a ser aplicado sobre o custo total de construção deveria ser 1,15% e não mais 2,5%.

O saldo da provisão aumentou R\$1,1 milhão em 31 de dezembro 2005 em contrapartida a 31 de dezembro de 2004. Essa variação reflete o aumento nos empreendimentos em construção, uma vez que estes valores são provisionados ao longo do período de obra.

Impostos Diferidos Passivos – Circulante e Não Circulante

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de	%Variação		
	2004	2005	2006	março de	2005/2004	2006/2005	2007/2006
	Combinado		Consolidado	Consolidado			
Circulante.....	–	2.104	3.650	9.295	100,0%	73,5%	154,7%
Não circulante	2.614	2.264	2.005	2.364	-13,4%	-11,4%	17,9%
Total.....	2.614	4.368	5.655	11.659	67,1%	29,5%	106,2%

Nossa conta de impostos diferidos passivos é constituída de diferenças temporárias apuradas referentes à diferença entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil. Os aumentos identificados em 31 de dezembro de 2006, 2005, e 2004 refletem o aumento da nossa receita de incorporação imobiliária e da receita financeira proveniente das atualizações dos saldos de clientes por incorporação de imóveis. Em relação ao passivo total e patrimônio líquido, os saldos de impostos diferidos passivos, somados circulante e não circulante, representavam 1,5% e 2,8% e 2,5% em 31 de dezembro de 2006, 2005 e de 2004, respectivamente.

Provisões para Contingências

Adotamos o procedimento previsto pela Comissão de Valores Mobiliários, em conjunto com o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, sobre o registro de provisões, passivos, contingências passivas e contingências ativas. Assim, as contingências passivas prováveis são estimadas e provisionadas, e assim representadas:

	Consolidado				
	Saldo 31/12/2006	Adições	Reversões	Atualização monetária	Saldo 31/03/2007
Tributárias	5.285	–	–	57	5.342
Cíveis	1.690	130	(16)	–	1.804
Trabalhistas	310	91	(46)	–	355
	7.285	221	(62)	57	7.501
(-) Depósitos Judiciais.....	(1.837)	–	–	–	(1.837)
Total.....	5.448	221	(62)	57	5.664

As contingências de natureza cível, estimadas conforme saldos acima, são constituídas, em sua maior parte, por 19 ações de rescisões contratuais de unidades já vendidas e entregues. Com base nos assessores legais, efetuamos provisões para as perdas líquidas estimadas. As contingências de natureza trabalhista são individualmente de pouca expressão financeira. As contingências de natureza tributária referem-se principalmente a imposto de renda e a contribuição social sobre operações com defasagem temporal, regularizados nas demonstrações financeiras.

Além disso, possuímos outras ações/contingências consideradas pelos seus consultores legais como de probabilidade de perda possível. Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, para essas ações/contingências não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas, que se referem principalmente a imposto de renda e contribuição social, e que montam R\$4,2 milhões, em 31 de março de 2007.

Para as contingências ativas, há mandado de segurança instaurado com o objetivo de questionar a legalidade da incidência da contribuição ao PIS e COFINS sobre receitas, decorrentes do conceito de faturamento estabelecido pela Lei Complementar N.º 70/91. A probabilidade de ganho é considerada provável pelos assessores legais, em 31 de março de 2007, entretanto a provisão no valor total de R\$1,8 milhão, com os valores integralmente depositados em juízo, foi mantida registrada nos livros, devendo ser revertida apenas quando do ganho definitivo.

Resultado de Exercícios Futuros

Em 31 de março de 2007 e 31 de dezembro de 2006, apresentávamos um saldo de R\$6,8 milhões registrado na rubrica resultado de exercícios futuros. Em 31 de maio de 2006, os acionistas com participações diretas na MRV Empreendimentos e na MRV Construções transferiram suas participações para nossa Companhia. A diferença entre o valor patrimonial das ações daquelas sociedades e o valor de aquisição da participação na Companhia resultou em deságio, fundamentado por outras razões econômicas, que foi registrado em uma conta retificadora da rubrica "Investimentos". Na consolidação das demonstrações financeiras, este valor foi reclassificado para a rubrica "Resultado de Exercícios Futuros".

Patrimônio Líquido

Em 31 de março de 2007, o capital social era de R\$238,4 milhões. Em 24 de janeiro de 2007, houve aumento de capital na Companhia no valor de R\$160,00 milhões, mediante subscrição de 15.675.546 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. A totalidade destas ações foi subscrita pela sociedade Gryfindor Participações Ltda. e integralizadas no ato da subscrição em moeda corrente nacional.

Incorporamos, em 31 de janeiro de 2007, nossas controladas MRV Empreendimentos e MRV Construções, bem como nossa acionista Gryfindor. O evento foi realizado mediante a incorporação dos acervos líquidos das empresas acima citadas, indicadas por laudo de três peritos contratados. Nosso capital social não foi aumentado em virtude da incorporação, uma vez que o valor dos acervos líquidos da MRV Empreendimentos e MRV Construções já estavam representados em nosso patrimônio líquido. O valor do benefício fiscal sobre o ágio advindo do acervo líquido da Gryfindor, correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado como Reserva Especial de Ágio.

O patrimônio líquido totalizou R\$90,6 milhões em 31 de dezembro de 2006, um crescimento de 10% em relação a R\$82,5 milhões em 31 de dezembro de 2005. Este aumento está relacionado, basicamente com o resultado positivo do período de 12 meses encerrado em dezembro de 2006 e com as movimentações ocorridas em função da reestruturação societária da Companhia, como segue:

	Movimentação
	Em R\$ Mil
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2005 – Combinado	82.539
Deságio na aquisição de investimento.....	(6.750)
Compras de Ações de controladas.....	(1.552)
Lucro líquido do exercício de 2006 – Combinado.....	17.013
Dividendos propostos no ano de 2006.....	(613)
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2006 – Consolidado.....	<u>90.637</u>

Em 31 de dezembro de 2005 o Patrimônio Líquido totalizou R\$82,5 milhões, comparado a R\$58,8 milhões em 31 de dezembro de 2004, O aumento de R\$23,7 milhões se refere ao resultado do exercício de 2005.

Liquidez e Recursos de Capital

Nossas principais fontes de liquidez derivam do caixa gerado pelas nossas operações e, quando necessário, da contratação de financiamentos imobiliários e empréstimos, que podem ser garantidos por terrenos ou nosso contas a receber. O financiamento e o gerenciamento do nosso fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a nossa. Conseguimos financiar nossas atividades, predominantemente, com o produto da venda das nossas unidades. Buscamos reduzir a exposição de caixa para cada empreendimento imobiliário com o uso das seguintes estratégias: (i) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das unidades no empreendimento imobiliário; e (ii) financiamento da construção com recursos do SFH. Acreditamos que essas fontes, juntamente com os recursos oriundos da Oferta, continuarão sendo suficientes para atender às nossas atuais necessidades de recursos, que incluem capital de investimento, amortização de empréstimos e capital de giro.

Fontes e Usos de Recursos

A tabela abaixo demonstra a evolução dos clientes por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como em 31 de março de 2006 e 2007:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de março de
	2004	2005	2006	2007
Empreendimentos efetivados e reconhecidos nas demonstrações contábeis.....	49.038	77.851	120.983	149.291
Circulante.....	24.714	43.418	58.860	67.175
Não circulante	24.324	34.433	62.123	82.116
Saldo total a receber, deduzido das parcelas recebidas (incluindo valores não reconhecidos nas demonstrações contábeis)	97.949	124.707	212.440	299.204
Circulante.....	46.190	33.801	40.942	43.438
Não circulante	51.759	90.906	171.498	255.766

Nos contratos de venda a longo prazo, nossos créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo INCC, e (ii) após a concessão do Habite-se (pós-construção), à taxa de juros de 12,0% ao ano, acrescido de IGP-M.

Fluxo de Caixa

Nossos fluxos de caixa das atividades operacionais de investimento e das atividades de financiamento nos anos de 2004, 2005 e 2006, bem como em 31 de março de 2006 e 2007, estão descritos na tabela a seguir:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de março de
	2004	2005	2006	2007
			R\$ mil	
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	1.513	4.218	(57.688)	(28.948)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento.....	(130)	(194)	(1.985)	(1.205)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	(508)	538	60.556	122.441
Aumento das Disponibilidades.....	875	4.562	883	92.288

Investimentos

Em 2004 e 2005, nossos investimentos em ativos imobilizados não foram relevantes, totalizando R\$0,2 milhões. Nossos investimentos se concentram na aquisição de terrenos para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. Durante o exercício de 2006, investimos aproximadamente R\$2,0 milhões em ativos imobilizados, principalmente na aquisição de equipamentos de informática. No período de três meses findo em 31 de março de 2007, já investimos R\$0,9 milhões, incluindo investimentos em máquinas e equipamentos.

Endividamento

Na medida necessária, tomamos empréstimos, preferencialmente por meio do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas que as praticadas no mercado privado. Neste sentido, pretendemos manter a nossa estratégia de baixo endividamento.

Nosso endividamento apresentava a seguinte composição, em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como em 31 de março de 2006 e 2007:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de março de
	2004	2005	2006	2007
Empréstimo	1.000	2.181	64.984	29.693
(+) Obrigações com empresas ligadas	2.300	7.750	11.144	83
(-) Disponibilidades	3.927	8.489	9.372	101.660
(-) Créditos com empresas ligadas.....	3.938	1.490	24	765
Dívida Líquida	(4.565)	(48)	66.732	(72.649)
Total Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-7,8%	-0,1%	73,6%	-26,7%

Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros

Acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los.

Eventos Subseqüentes Relevantes não Considerados nas Demonstrações Financeiras

(a) Reforma do Estatuto

Foi aprovado, em 2 de abril de 2007, em Assembléia Geral Extraordinária, a reforma de nosso Estatuto para adequar suas determinações aos novos interesses da nossa Companhia. As principais alterações foram:

- Aumento do dividendo mínimo obrigatório de 5% para 25%.
- Estabelecer R\$1.300.000.000,00, em ações ordinárias, como capital autorizado. O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

Posteriormente, em assembléia realizada em 18 de junho de 2006, este limite do capital autorizado foi aumentado para R\$2.000.000.000,00.

(b) Opção de compra de ações

Foi aprovado em 2 de abril de 2007, em Assembléia Geral Extraordinária, o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções outorgadas, bem como as condições de exercício. Para informações adicionais sobre o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, *vide* seções "– Diluição", na página 74, e "– Administração – Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações", na página 156, deste Prospecto.

(c) Re-ratificação dos atos societários

Em 17 de maio de 2007, a Companhia efetuou re-ratificação dos atos societários de constituição e aumentos de capital da Companhia, ocorridos em 31 de maio de 2006 e, posteriormente, em 24 de janeiro de 2007. De acordo com os assessores legais da Companhia, a validade destas retificações, em se tratado do exercício imediatamente anterior, deve retroagir à data dos eventos, ou seja, como sendo válidos a partir de 31 de maio de 2006 e 24 de janeiro de 2007, conforme o caso. Desta forma, o capital social da Companhia passou a ser: (i) na data de constituição da Companhia, de R\$60.864 mil, representado por 60.624.021 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (ii) no aumento de capital realizado na data de constituição da Companhia, de R\$78.337 mil, representado por 78.358.922 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (iii) em 24 de janeiro de 2007, de R\$238.337 mil, representado por 94.034.468 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(d) Aumento de capital

Em 28 de maio de 2007, nossa assembléia geral ordinária e extraordinária aprovou a seguinte destinação do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006:

- R\$645,0 mil para reserva legal.
- R\$613,0 mil para distribuição aos acionistas a título de dividendos.
- R\$11,6 milhões para aumento do capital social da Companhia.

Desta forma, naquela data o capital social passou para R\$249.990.909,30, representado por 94.034.468 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(e) Resgate de aplicação financeira com parte relacionada

Vide seção "– Operações com Partes Relacionadas – Aplicações Financeiras", na página 169.

O SETOR IMOBILIÁRIO

Introdução

Nosso mercado de atuação se insere na cadeia produtiva da construção, uma das principais da economia brasileira. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, a indústria da construção civil representou 7,3% do PIB brasileiro em 2005. A mesma instituição destaca a presença de 118.993 empresas de construção civil no País, responsáveis pela ocupação formal de 1.462.589 trabalhadores, das quais cerca de 94% são micro e pequenas empresas que empregam até 29 trabalhadores.

O mercado imobiliário brasileiro apresenta um tamanho bastante expressivo se comparado a outros mercados da América Latina. Além dessa demanda, de acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Brasil alcança 7,9 milhões de moradias e, deste total, 82,5% referem-se a famílias com renda mensal de até três salários mínimos.

Nos últimos anos o Brasil retomou o nível da atividade imobiliária em virtude das ações positivas do Governo Federal que influenciaram diretamente o setor, e da crescente disponibilidade de crédito em consequência da redução da taxa básica de juros. Entretanto, os investimentos no setor imobiliário brasileiro ainda não foram suficientes para atender o potencial que o mercado oferece.

A combinação de fatores como a demanda reprimida por moradias, a maior disponibilidade de crédito para financiamento imobiliário, o nível decrescente da taxa de juros e o aumento da renda da população em geral, contribui para impulsionar a procura por imóveis. É importante destacar também que o aumento na oferta de crédito imobiliário a juros mais baixos afetará principalmente as Classes Populares, que ainda não demonstraram seu potencial real de consumo na habitação.

O Mercado Imobiliário Brasileiro

O Brasil é geograficamente dividido em cinco regiões: sul, sudeste, centro-oeste, norte e nordeste. Estas regiões têm diferentes características significativas, em termos de população, densidade demográfica, atividade econômica, demanda imobiliária e tamanho de mercado. As maiores regiões metropolitanas, como São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba, Brasília, podem ser divididas em sub-regiões com diferentes características e demandas devido à disponibilidade de terrenos, renda familiar e perfil do consumidor. É possível identificar no âmbito nacional, fatores demográficos, econômicos e financeiros que suportam o crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro.

O Estado de São Paulo é um dos principais centros econômicos do Brasil, concentrando o maior mercado imobiliário do país. De acordo com IBGE, em 2006 o PIB estimado deste Estado foi de R\$641,0 bilhões, representando 27,6% do PIB brasileiro. Conseqüentemente, é o Estado que possui maior capacidade de absorção de oferta de imóveis. A tabela abaixo apresenta a relação de PIB estimado em 2006 nos nossos mercados de atuação:

Estado	PIB estimado 2006 R\$ Mil (nova série)	% Brasil
DF	51.037.903	2,20%
ES.....	40.444.035	1,74%
GO	48.451.933	2,09%
MG.....	195.356.124	8,41%
PR.....	127.471.422	5,49%
RJ	261.000.672	11,24%
SC	82.332.975	3,54%
SP.....	641.006.926	27,60%
Total Geral.....	1.447.101.989	62,30%
Total BRASIL.....	2.322.818.000	100%

Fonte: IBGE.

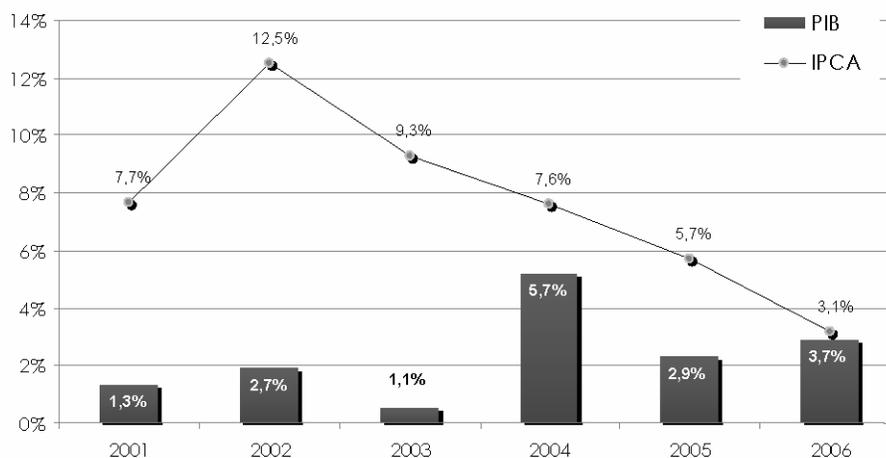
Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário

Fatores Macroeconômicos

Os imóveis são bens de elevado valor individual e em geral têm grande representatividade no patrimônio das famílias. A aquisição de um imóvel depende em grande medida da disponibilidade de financiamento de longo prazo. Assim, o desempenho do mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores macroeconômicos, como a inflação, o nível das taxas de juros, o crescimento do PIB, da renda *per capita* e a confiança do consumidor.

O nível da taxa de juros tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Por influenciar a liquidez dos meios de pagamento, o controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, na aquisição de imóveis. A inflação e as medidas destinadas a combatê-la resultam normalmente na diminuição da renda da população e, conseqüentemente, na retração da atividade econômica. Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC e o IGP-M, que, em geral, indexam os custos de construção e os recebimentos futuros na venda à prazo das Unidades, respectivamente, afetam a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária.

O momento é favorável para a economia brasileira como um todo, uma vez que há a presença de um ciclo virtuoso verificado pela baixa inflação, taxa de juros em queda e câmbio relativamente estável. Além disso, a alta liquidez do mercado internacional e a busca por investimentos imobiliários que ofereçam taxas mais altas de retorno têm impulsionado investimento no setor. O gráfico abaixo ilustra o crescimento real do PIB e a variação da inflação medida pelo IPCA nos últimos seis anos:



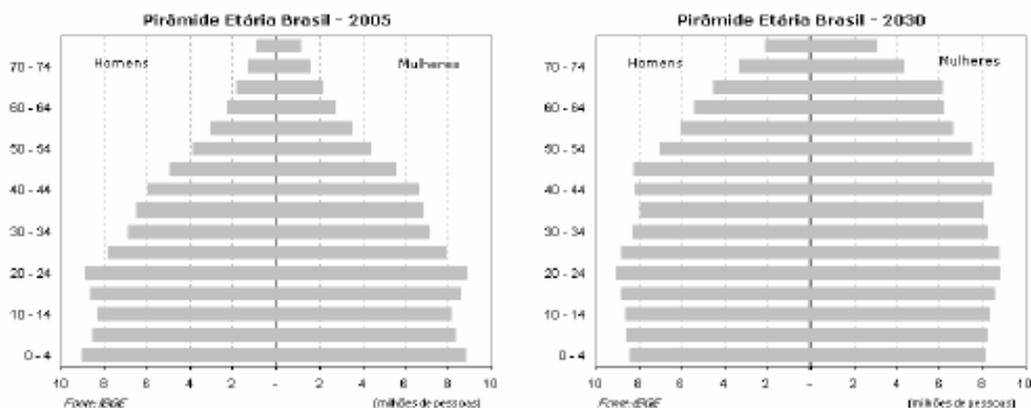
Fonte: IBGE e BACEN.

Fatores Demográficos e Sócio-Culturais

O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens (em relação ao total da população), a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sócio-cultural pela casa própria são elementos combinados que suportam um elevado potencial de demanda por imóveis residenciais no Brasil.

De acordo com o IBGE, de 1990 a 2000 a população do Brasil cresceu de 146,8 milhões para 169,8 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta (“Taxa de Crescimento”) de 1,5%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 a 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,4% e, de 1980 a 1991, essa taxa diminuiu para 2,1%. Apesar da tendência de diminuição, a Taxa de Crescimento da população brasileira ainda é substancialmente superior às Taxas de Crescimento da população dos Estados Unidos, que foi de 1,0% a partir de 1990 até 2000, de acordo com censo realizado (US Census Bureau).

Apesar da diminuição do número percentual de jovens da população total, o crescimento da população jovem do Brasil em termos absolutos proporciona um potencial de elevação de demanda por imóveis nas próximas décadas. Em 2005, a população com menos de 25 anos representava 45,5% da população total do Brasil. Segundo estimativa do IBGE, em 2030 o Brasil deverá ter 39,4% de sua população com idade entre 30 e 59 anos, que é uma faixa com alto potencial de aquisição de imóveis. Os gráficos abaixo demonstram o perfil de idade da população brasileira em 2005 e sua projeção para 2030:



Expansão do Crédito Imobiliário

Incentivar o crescimento da construção civil no Brasil está entre as prioridades do atual governo, tendo em vista que este setor é capaz de absorver rapidamente mão-de-obra em grande intensidade e assim contribuir para a melhoria de índices sociais como o desemprego. Assim, o governo adotou importantes políticas que, em nossa opinião, irão fortalecer a demanda imobiliária, incluindo:

- Estimular o financiamento hipotecário reduzindo os juros pagos pelo BACEN aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo SFH;
- Aumentar a disponibilidade de financiamento exigindo que pelo menos 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário, sendo que no mínimo 80% do financiamento serão destinados a empréstimos para aquisição da casa própria pelo SFH;
- Simplificar e intensificar a aplicação das leis de reintegração de posse de propriedade residencial no caso de inadimplência;
- Conceder isenção de impostos sobre o lucro com venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial de valor mais alto seja comprada dentro de 180 dias;
- Diminuir o IPI sobre certos insumos e materiais de construção;
- Fomentar novos instrumentos para permitir a securitização de recebíveis imobiliários através da isenção de imposto de renda sobre ganhos;
- Aumentar a segurança de empreendedores através da disponibilização de garantias sobre propriedade;

- Aumentar a segurança dos compradores através do sistema tributário especial, que segrega os ativos do empreendedor dos ativos do empreendimento; e
- Exigir o pagamento do principal de uma hipoteca mesmo quando a hipoteca for contestada judicialmente.

Adicionalmente, o Governo Federal anunciou, em 12 de setembro de 2006, um pacote de medidas para estimular o setor da construção civil. A principal novidade do pacote é a flexibilização do uso da TR nos financiamentos, que permitirá, com a entrada em vigor da Medida Provisória nº 321, convertida na Lei nº 11.734, de 28 de dezembro de 2006 ("Lei nº 11.734"), a utilização de taxas de juros prefixadas no SFH. Além disso, o Decreto nº 5.892, que altera o Decreto nº 4.840, de 17 de setembro de 2003, permite a utilização de parcelas variáveis no crédito consignado para a habitação. A CEF passou a oferecer R\$1,0 bilhão em crédito às incorporadoras, financiando até 85% do custo total da obra (os bancos financiavam apenas 50% no passado). Ademais, o Governo Federal incluiu novos insumos destinados à construção civil na lista de desoneração, cujas alíquotas caíram de 10% para 5,0%. Assim, com a entrada em vigor da Lei nº 11.734, pudemos ampliar nossas linhas de crédito junto às instituições financeiras para aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos, bem como oferecer melhores condições de financiamentos a clientes.

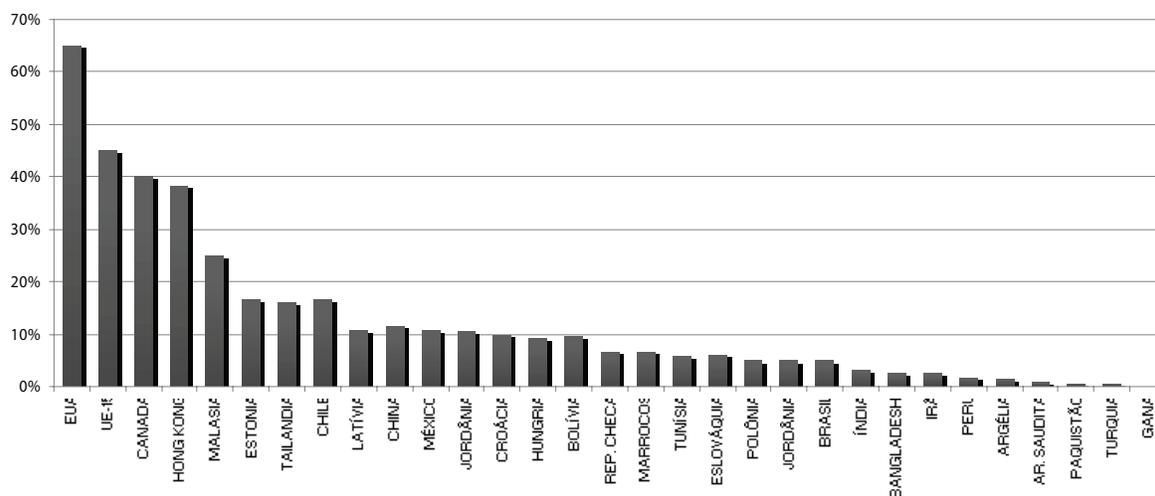
No segmento de imóveis populares para classes média e baixa, a CEF oferece opção de financiamento integral do preço do imóvel.

A tabela abaixo detalha a disponibilidade de crédito para o setor imobiliário entre 2004 e 2006:

Ano	Total
	(em R\$ milhões)
2004.....	3.002,3
2005.....	4.852,0
2006.....	9.340,0
Total	17.194,3

Fonte: BACEN.

Apesar das melhoras observadas, o nível de financiamento imobiliário no Brasil ainda é muito baixo se comparado ao de outros países. Em 2004, de acordo com IFC, o total de dívida imobiliária representava aproximadamente 5% do PIB. Acreditamos que, se mantida a tendência de queda nas taxas de juros, o nível de financiamento imobiliário poderá crescer no Brasil, passando a representar um percentual mais significativo do PIB, como em países mais desenvolvidos, conforme o gráfico abaixo.



Fonte: IFC (International Finance Corporation)

Incorporações Imobiliárias Residenciais

O mercado brasileiro de incorporações imobiliárias residenciais é altamente competitivo e muito fragmentado. Este fato é especialmente constatado na região metropolitana de São Paulo, que é geograficamente dispersa, onde nenhum incorporador ou construtor individualmente possui uma participação majoritária de mercado, comparativamente a outros ramos da atividade econômica.

A tabela abaixo contém informações sobre as incorporações residenciais na região metropolitana de São Paulo, entre 1996 e 2006, incluindo os preços médios de venda por metro quadrado:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (Unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m ²) ⁽¹⁾
1996.....	479	54.936	663
1997.....	451	63.410	713
1998.....	335	28.600	830
1999.....	319	32.946	876
2000.....	448	37.963	942
2001.....	421	32.748	1.001
2002.....	478	31.545	1.169
2003.....	533	34.938	1.309
2004.....	495	28.192	1.554
2005.....	432	33.682	1.588
2006.....	462	34.427	1.760

Fonte: Embraesp.

⁽¹⁾ O preço médio de venda por metro quadrado é calculado pelo preço total de venda por Unidade, dividido pelo total da área total da Unidade, medida em metros quadrados (definida como a área total habitável de uma Unidade, mais a participação em áreas comuns dentro do imóvel).

O efeito da expansão de crédito imobiliário pode ser visualizado em 2006 com o crescimento da comercialização de imóveis residenciais na região metropolitana de São Paulo, região esta que apresenta a mais completa fonte de dados estatísticos sobre o mercado imobiliário. Conforme dados da Embraesp, o valor total do volume de vendas em 2006 atingiu R\$12,3 bilhões, ou seja, 28,0% superior ao registrado no primeiro semestre de 2005, que correspondia a R\$9,6 bilhões.

Potencial do Segmento de Empreendimentos Residenciais Populares

O preço de cada Unidade em Empreendimentos Residenciais Populares geralmente varia entre R\$41,5 mil e R\$220,0 mil. De acordo com as regras dos bancos comerciais e da CEF, famílias com renda mensal a partir de R\$1,2 mil, o que equivale a 3,42 salários mínimos, conseguem adquirir Unidades de R\$41,5 mil por meio de financiamento. Para as Unidades cujo valor é de R\$220,0 mil, a renda mensal necessária para o financiamento é de R\$7,3 mil, ou 21,42 salários mínimos.

De acordo com os dados publicados pelo IBGE no Censo de 2000, é possível encontrar uma divisão da população em termos salariais e, com ela, dimensionar o tamanho dos mercados potenciais das cidades brasileiras.

Essa classificação divide a população nas Classes A, B, C, D e E e, dentro dela, o mercado potencial para os Empreendimentos Residenciais Populares se encontra nas Classes B (entre 10 e 20 salários) e C (entre dois a 10 salários mínimos).

Assumindo esse intervalo, é possível quantificar dentro de determinadas cidades o número de residentes com potencial de compra de tais empreendimentos, e a partir daí comparar com o potencial de mercado de outros segmentos, como o da "Alta Renda" (acima de 20 salários mínimos), conforme apresentado na tabela que segue:

Cidade	População censo 2001	2 < Salários < 3	3 < Salários < 20	>20 Salários Alta Renda
São Paulo	10.435.546	8,27%	26,15%	3,71%
Campinas	969.396	8,14%	27,30%	3,87%
S.B. Campo	703.177	7,16%	26,35%	2,58%
Santo André	649.331	7,52%	27,90%	2,48%
Jundiaí	323.397	8,37%	27,80%	2,90%
Ribeirão Preto	504.923	8,84%	26,23%	2,90%
S. J. dos Campos	539.313	7,51%	22,73%	2,59%
Americana	182.593	10,24%	26,09%	2,19%
S.J. Rio Preto	358.523	9,77%	24,60%	2,46%
Piracicaba	329.158	8,85%	24,71%	2,20%
Bauru	316.064	8,71%	23,93%	2,33%
Araraquara	182.471	8,88%	24,16%	1,96%
Sorocaba	493.468	8,48%	23,33%	1,96%
São Carlos	192.998	10,05%	24,44%	2,27%
Mogi das Cruzes	330.241	7,29%	20,64%	1,75%
Franca	287.737	10,28%	19,02%	1,29%
Marília	197.342	9,34%	20,69%	1,90%
Mauá	363.392	7,83%	19,92%	4,52%
Cotia	148.987	8,46%	19,87%	2,09%
Taubaté	244.165	7,46%	22,80%	2,09%
S. Barbara do Oeste	170.078	10,27%	22,04%	0,77%
Paulínia	51.326	7,94%	26,98%	1,52%
Brasília	2.051.146	5,76%	21,23%	4,46%
Belo Horizonte	2.238.526	6,96%	22,22%	3,44%
Nova Lima	64387	7,29%	15,96%	2,02%
Uberlândia	501.214	8,05%	18,68%	1,76%
Contagem	538.208	7,54%	17,52%	0,63%
Uberaba	252.365	7,93%	18,79%	1,69%
Curitiba	1.587.315	7,84%	26,21%	3,76%
Londrina	447.065	7,67%	20,31%	2,28%
Maringá	288.653	8,14%	21,56%	2,21%
Joinville	429.604	8,96%	22,40%	1,65%
Rio de Janeiro	5.857.904	7,32%	25,40%	3,72%
Serra	321.181	6,60%	13,68%	0,52%
Goiânia	1.093.007	7,32%	20,17%	2,82%
Média		8,20%	22,62%	2,38%

Fonte: IBGE - Último Censo 2000.

O aumento da oferta de crédito para o financiamento imobiliário e a dilatação de seus prazos, devido à tendência de queda da Taxa SELIC, devem possibilitar, provavelmente, o acesso a Empreendimentos Residenciais Populares à camada mais inferior da Classe C, composta por pessoas com dois a três salários mínimos.

Regulamentação do Setor Imobiliário Brasileiro

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. O Código Civil disciplina a atividade de incorporação imobiliária, bem como a propriedade de bens imóveis. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observem a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do Registro de Imóveis competente.

Incorporação

A incorporação imobiliária é regida pela Lei de Incorporação, que define incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades autônomas.

Os principais deveres do incorporador são: (i) registrar o empreendimento no cartório de registro de imóveis; (ii) indicar o número de registro do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das Unidades; (iii) providenciar a construção da edificação; (iv) transferir ao comprador a propriedade da Unidade vendida; e (v) registrar a planta da construção e a especificação e a convenção do condomínio no cartório de registro de imóveis. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

A construção da edificação pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das Unidades. A legislação brasileira prevê dois regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada; e (ii) construção sob o regime de administração.

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes: a preço fixo, convencionado antes do início da construção, e a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das Unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não prevêem o preço de venda unitário.

Regime de Afetação

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito a ele relativo são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das Unidades aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador. Os ativos do patrimônio de afetação não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador.

No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das Unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas. A CEF é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (i) SFH, regulado pelo Governo Federal; e (ii) sistema de carteira hipotecária, em que as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro da Habitação

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e posteriores alterações, instituiu o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

Em ambos os casos, as principais exigências para obter um empréstimo para aquisição de casa própria são:

- O imóvel financiado é para uso exclusivo do tomador;
- O preço de venda máxima das Unidades deve ser de R\$350,0 mil;
- O cliente não pode ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial na mesma localidade;
- O custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 12% ao ano;
- Se houver saldo no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por período igual a metade do prazo inicialmente acordado; e
- O mutuário deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre bem objeto do financiamento; (ii) alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iv) outras garantias, a critério do agente financeiro.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos do SFH são originários do FGTS e de depósitos em contas de poupança. No entanto, nem todos os recursos provenientes de depósitos em contas de poupança são alocados ao SFH. No mínimo, 65% desses depósitos deverão ser utilizados para empréstimos imobiliários, como segue:

- 80%, no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH; e
- O restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, envolvendo operações de financiamento habitacional.

Este saldo remanescente, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Devido ao fato de que a instituição financeira utiliza recursos próprios para conceder o crédito, trata-se de um contrato com condições mais livres do que os financiamentos do SFH, que permite a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos. Também por esta razão, neste tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos se comparados àqueles praticados pelo SFH, as quais variam entre 12% e 14% ao ano, acrescidas da atualização monetária pela TR.

Sistema Financeiro Imobiliário

A Lei nº 9.514/97 criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa fomentar a mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Uma das principais inovações foi a admissão de capitalização de juros, que era anteriormente vedada. Além disso, a vedação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

As operações que envolvem a venda de imóveis com pagamento a prazo, arrendamento e financiamento de bens imóveis, de modo geral, podem ser convencionadas mediante as mesmas condições de remuneração de capital determinadas para o financiamento de imóveis. Nesses casos, entidades não financeiras estão autorizadas a cobrar taxas de juros capitalizados superiores a 12% ao ano sobre as parcelas.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

Por fim, entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514/97, merece destaque a securitização de créditos imobiliários. A disciplina introduzida pela Lei nº 9.514/97 permitiu a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características específicas, como o regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente.

A securitização de créditos no âmbito do SFI é feita por companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações, e registradas perante a CVM como companhias abertas. Tais companhias têm a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários, por meio da emissão de CRIs ou outros títulos e valores mobiliários (debêntures, notas, etc.) lastreados por referidos créditos.

Os CRIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Dentre as características desses títulos, destacam-se: (i) a emissão em forma escritural; (ii) a possibilidade de pagamento parcelado; (iii) a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; (iv) a possibilidade de previsão de reajuste; (v) o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; (vi) a possibilidade de instituição de regime fiduciário, afetando os créditos a determinados CRIs emitidos (constituindo, assim, um patrimônio separado similar ao existente na incorporação imobiliária); e (vii) estipulação de garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais de nossos principais mercados.

Município de São Paulo

A Lei de Zoneamento dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei.

A Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no Município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Município de Belo Horizonte

O município de Belo Horizonte é subdividido em grandes manchas intituladas Zoneamentos. Para cada zoneamento foram estabelecidos parâmetros urbanísticos gerais, comuns a qualquer tipo de edificação. Tais parâmetros encontram-se regulados nas Leis nº 7.165/86 e 7.166/86 (Plano Diretor e Lei de Uso do Solo).

As especificidades e particularidades de algumas regiões foram contempladas nas Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs), que são manchas sobrepostas e preponderantes ao zoneamento, com diretrizes urbanísticas e fiscais diferenciadas de acordo com as características e objetivos de cada uma.

As Zonas definidas no zoneamento foram diferenciadas segundo os potenciais de adensamento e demandas de preservação e proteção ambiental ou paisagística.

A Secretaria Municipal de Regulação Urbana tem, basicamente, duas funções: (i) orientar e fazer cumprir a legislação que regulamenta as atividades urbanas no município; e (ii) assegurar o conforto urbano para a população de Belo Horizonte, através da utilização de instrumentos urbanísticos atualizados.

Município do Rio de Janeiro

As leis de zoneamento, parcelamento e construção do município do Rio de Janeiro dispõem sobre o uso do solo no município, incluindo o zoneamento urbano, o uso de propriedades, o desenvolvimento de atividade e os tipos e condições de construção para cada zona.

Em 1992 foi adotado um plano com vigência de 10 anos, estabelecendo normas e procedimentos de política urbana na área do município do Rio de Janeiro. O plano estabelece diretrizes, dispõe sobre os instrumentos para sua execução e políticas e programas. Em 2002, uma lei complementar estendeu o período de vigência do plano até a publicação de uma lei específica alterando-o, o que ainda não foi efetuado até esta data.

Em 5 de outubro de 2001, um projeto de lei foi proposto para um novo Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro. Esse projeto de lei ainda não foi aprovado.

Município de Campinas

As regras aplicáveis ao uso e ocupação do solo no município de Campinas estão estabelecidas (i) no Plano Diretor do Município de Campinas (Lei Complementar nº 4, de 17 de janeiro de 1996); (ii) Código de Obras (Lei Complementar nº 9, de 23 de dezembro de 2003); (iii) na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 6031/88) e (iv) nas Leis 10.850/01 e 9.199/96, que dispõem sobre as áreas de proteção ambiental e sobre o plano de gestão urbana de Barão Geraldo.

Cabe à Secretaria de Habitação do Município a elaboração de políticas que visem a oferta de moradia para a população de baixa renda da cidade. O planejamento, a produção, a comercialização de Unidades habitacionais e os repasses de financiamentos, especialmente destinados à população de baixa renda, obedecidas às diretrizes estabelecidas pelos governos do Município, do Estado e da União, ficam a cargo da Cohab (Companhia de Habitação Popular de Campinas).

No âmbito municipal e regional, na qualidade de agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da Habitação é a Secretaria da Habitação responsável pela aplicação da política nacional de habitação de interesse social, além da implantação de outros programas para financiamento da moradia, criados com recursos próprios e de terceiros, que objetivam a redução do déficit de habitações.

Em 7 de julho de 2005, foi criada a Secretaria Municipal de Urbanismo - SEMURB, que é responsável pela aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos em solo particular, pela emissão de diretrizes urbanísticas, pela emissão de alvarás de uso, e pela fiscalização de obras e comércio em solo privado. A Secretaria é formada por dois Departamentos: DECON – Departamento de Controle Urbano e DUOS – Departamento de Uso e Ocupação do Solo DECON, divididos em coordenadorias, cada uma delas com atribuição específica.

Aspectos Ambientais

Nossas atividades estão também sujeitas a normas ambientais, conforme descrito abaixo.

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 ("Lei nº 6.938/81"), determina que a instalação de empreendimentos que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto nas fases de aprovação do projeto, instalação e operação do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas necessitam de renovação periódica.

A competência para licenciar é originariamente estadual, sendo que o órgão federal, o IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis, atuará em caráter supletivo, nos casos em que o empreendimento cause impacto ambiental regional.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, nos termos do art. 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, a destinação de pelo menos 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento para a criação e/ou manutenção de uma Unidade de Conservação. Nos termos do art. 2º, inciso I, da referida lei, Unidade de Conservação significa o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

As diretrizes gerais relativas à metodologia de cálculo do valor de compensação ambiental foram regulamentadas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, com a Resolução nº 371, de 5 de abril de 2006. De acordo com o art. 15 desta resolução, os órgãos ambientais estaduais deverão publicar a metodologia para definição do grau de impacto ambiental.

Quando não há licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, a conduta poderá consistir em responsabilização nas esferas civil, administrativa e criminal.

A construção e a manutenção das vendas dos nossos projetos podem sofrer atraso devido a dificuldade ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à nossa dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condições para emissão de tais autorizações, tais órgãos poderão exigir medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de árvores protegidas caracterizam infração ambiental, sujeitando o responsável à responsabilização nas esferas civil, administrativa e criminal (*vide* “– Responsabilização Ambiental”, abaixo, na página 131).

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em penalidades. *Vide* subitem “– Responsabilização Ambiental”, na página seguinte.

A Resolução CONAMA 307/02, alterada pela Resolução CONAMA 348/04, estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

Consoante tal norma, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definido o tipo de destinação aceitável. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de “bota-fora,” encostas, corpos d’água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei.

Nos casos em que o licenciamento ambiental da atividade não seja exigível, um Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil deverá ser apresentado juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

Áreas Contaminadas

Nós desenvolvemos e construímos projetos em diversos estados do Brasil. Cada estado membro possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental. Os órgãos ambientais, têm adotado posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

O descumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação, ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nestas áreas a sanções penais e administrativas. Além disso, o proprietário de imóvel poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação (responsabilização na esfera civil).

Para atender a legislação ambiental, nós levamos em consideração todos os aspectos ambientais ao adquirir um terreno, inclusive a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização dos mesmos quanto às características de área de preservação, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Responsabilização Ambiental

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas diversas e independentes: (i) cível; (ii) administrativa; e (iii) criminal.

Diz-se que as três esferas de responsabilidade mencionadas acima são “diversas e independentes” porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de 3 sanções diversas. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta necessariamente o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente econômico que importe na violação de qualquer norma de preservação ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa ou da efetiva ocorrência de dano ambiental.

Nesse sentido, o Decreto nº 3.179, de 21 de setembro de 1999 (“Decreto nº 3.179/99”), que dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, prevê em seu art. 2º que as infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções: advertência; multa simples; multa diária; apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração; destruição ou inutilização do produto; suspensão de venda e fabricação do produto; embargo de obra ou atividade; demolição de obra; suspensão parcial ou total das atividades; restritiva de direitos; e reparação dos danos causados.

A responsabilidade administrativa por fazer funcionar atividade sem a competente licença de operação, ou em violação às normas aplicáveis, constitui infração ao art. 44 do Decreto nº 3.179/99, sujeitando os infratores a multas que podem variar de R\$500,0 a R\$10,0 milhões.

Responsabilidade Civil

A responsabilização civil objetiva por danos causados ao meio ambiente e a terceiros, bem como pelo funcionamento de atividades consideradas potencialmente poluidoras sem as devidas licenças ambientais, está prevista nos artigos 3º, 10 e 14 da Lei nº 6.938/81, bem como no parágrafo 3º do art. 225 da Constituição Federal.

A caracterização da responsabilidade civil ambiental como objetiva significa que sua imputação ao agente econômico depende tão-somente da constatação de que uma ação ou omissão sua gerou dano ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81).

Além disso, caso a atividade seja realizada por mais de um agente e não seja possível identificar a contribuição de cada agente para o dano ambiental constatado, os órgãos públicos e o Judiciário têm aplicado a teoria da responsabilidade solidária, onde um dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores do dano ambiental, com base no art. 942 do Código Civil.

Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas pela nossa Companhia, quanto a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados, caso os terceiros não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Responsabilidade Criminal

Caso o Ministério Público comprove a operação sem as devidas licenças ambientais, poderemos estar sujeitos à infração ambiental prevista no art. 60 da Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605, de 12 de agosto de 1998 - "Lei nº 9.605/98"), punível com pena de detenção dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato, de um a seis meses, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente.

Apesar de nunca termos sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os nossos negócios, as sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

- a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R\$50 milhões (por causar poluição), de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;
- a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento;
- a perda de benefícios e incentivos fiscais; e
- aprisionamento dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, e concorrerem para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estão também sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora da infração ambiental, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

Reestruturação de 2006

Além da MRV Empreendimentos e da MRV Construções, integravam o Grupo MRV, até 31 de maio de 2006, a MRV Serviços de Engenharia, a CVG, a Expar e a MCM Engenharia, com histórico de atividades no setor imobiliário e foco na incorporação e construção de Empreendimentos Residenciais Populares, incorporações e construções de unidades comerciais, bem como aquisição de terras rurais para exploração de atividade agropecuária. Todas estas sociedades eram controladas, direta ou indiretamente, por Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez.

Em 31 de maio de 2006, foi implementada a primeira etapa da reestruturação do Grupo MRV, que: (i) permitiu a saída de um sócio fundador do Grupo MRV, Mário Lúcio Pinheiro Menin; (ii) separou as operações de incorporação imobiliária e construção de Unidades, que passaram a ser realizadas exclusivamente pela MRV Empreendimentos e pela MRV Construções; e (iii) simplificou a estrutura societária do Grupo, com a constituição da Companhia, que passou a controlar a MRV Empreendimentos e a MRV Construções.

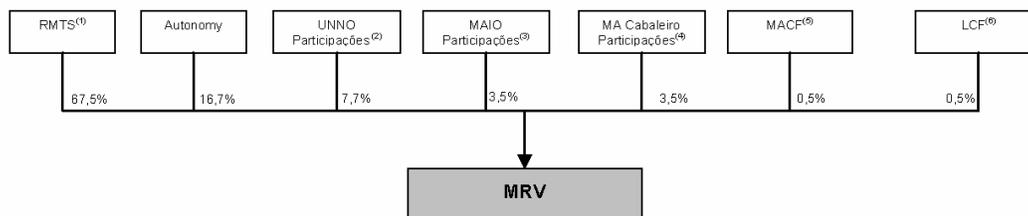
Após referida reestruturação, Expar, CVG e MRV Serviços de Engenharia continuam sendo controladas por Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Rubens Menin Teixeira de Souza e Mário Lúcio Pinheiro Menin. Entretanto, nossa Companhia não participa nestas sociedades, as quais também não são controladas, coligadas ou participam em nossa Companhia, nem foram incluídas em nossas demonstrações financeiras combinadas ou consolidadas. Estas sociedades, no entanto, ainda possuem empreendimentos em andamento e, antes de nossa reestruturação, eram administradas em conjunto. *Vide* seção "– Operações com Partes Relacionadas – Contratos de Prestação de Serviços", na página 168.

Reestruturação de 2007

Em 24 de janeiro de 2007, o Autonomy, por meio da Gryfindor, ingressou na nossa Companhia, com a subscrição de 15.675.546 novas ações, representativas de 16,7% do capital social, no valor de R\$160,0 milhões.

Em 31 de janeiro 2007, concluímos a segunda e última etapa da reestruturação do Grupo MRV, com a consolidação da Companhia como a sociedade operacional do Grupo MRV, mediante a incorporação pela Companhia da Gryfindor, da MRV Empreendimentos e da MRV Construções.

O organograma abaixo apresenta a nossa estrutura societária, na data deste Prospecto:



⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MAIO Participações e MA Cabaleiro Participações, com 14,9% do respectivo capital social. Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 68,0%.

⁽²⁾ *Vide* seção "– Administração – Ações de Titularidade dos Administradores", na página 164, para detalhamento da composição acionária da UNNO Participações.

⁽³⁾ Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (*vide* seção "– Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

⁽⁴⁾ Sociedade controlada por Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (*vide* seção "– Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

⁽⁵⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 43,9% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 6,4%.

⁽⁶⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 11,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,0%.

NOSSAS ATIVIDADES

Visão Geral

Acreditamos ser a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares em número de Unidades incorporadas e cidades atendidas. Temos 27 anos de atuação com foco nas Classes Populares. Nossa larga experiência e estrutura operacional nos permitem combinar uma atuação voltada para o segmento de Empreendimentos Residenciais Populares com a obtenção de altas margens: enquanto o preço médio de venda dos nossos produtos nos últimos dois anos foi de R\$1.338/m², valor 58% abaixo do preço médio entre as empresas do setor de incorporação e construção listadas na BOVESPA que divulgaram esta informação, a média de nossa margem líquida (lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida) nos exercícios de 2004, 2005 e 2006 foi de 19,0%, valor 57,2% superior à média de 14 empresas do setor que disponibilizam esta informação de acordo com o mesmo critério⁷.

Nossa linha de produtos é padronizada. Em todas as cidades onde atuamos, focamos nosso desenvolvimento em três produtos direcionados para as Classes Populares: Linha Parque (área útil de 40 a 55 m² e preço máximo de venda de aproximadamente R\$77,0 mil por Unidade); Linha Spazio (área útil de 42 a 70 m² e preço de venda entre R\$70,0 mil e R\$140,0 mil por Unidade); e Linha Village (área útil de 70 a 120 m² e preço de venda por Unidade entre R\$100,0 mil e R\$220,0 mil). Accreditamos que com esse modelo obtemos escala industrial de produção, o que nos proporciona elevado grau de especialização de processos, baixo custo de produção e qualidade diferenciada no segmento em que atuamos.

Accreditamos possuir uma diversificação geográfica única no setor imobiliário brasileiro. Atuamos em 35 cidades, em sete estados (Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás e Espírito Santo), e no Distrito Federal. Operamos há mais de três anos em 77% das cidades em que temos atividades, e por isso acreditamos ter conhecimento detalhado das características de cada mercado, o que aumenta nossa capacidade de crescimento (pela dispersão de demanda), reduz o risco de sermos prejudicados por mudanças de legislação em um município específico e representa uma importante barreira de entrada para os demais eventuais competidores. Além do mais, o aprendizado e a capacidade de já haver construído nesta malha de cidades mostram nossa capacidade de escolher e adicionar novas cidades ao nosso mercado de atuação.

Accreditamos que o segmento de mercado em que atuamos é o mais beneficiado pelo aumento da disponibilidade de crédito para o setor imobiliário, pela redução da taxa de juros e pela melhora nas condições macroeconômicas do país. O total de empréstimos para o setor no âmbito do SFH cresceu, na média, 76% ao ano nos últimos três anos, e a nossa expectativa é que esses volumes continuem em trajetória ascendente. Além disso, somos uma das empresas brasileiras com maior histórico e experiência no acesso aos programas de financiamento especiais da CEF, o que nos possibilita oferecer aos nossos clientes condições de financiamento vantajosas, ao mesmo tempo em que reduz nossa necessidade de capital no desenvolvimento de nossos projetos. O aumento do volume e a melhora nas condições de crédito impacta positivamente nossas atividades de diferentes maneiras, dentre as quais destacamos: (i) contribui para a expansão da demanda, uma vez que a queda no custo dos empréstimos e o alongamento nos prazos de pagamento implicam redução no valor das prestações mensais; e (ii) reduz a alocação de capital próprio na atividade de incorporação, aumentando, assim, a nossa capacidade de crescimento.

⁷ Empresas consideradas: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações; Gafisa S.A.; Rossi Residencial S.A.; Klabin Segall S.A.; Even Construtora e Incorporadora S.A.; Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.; Tecnisa S.A.; Company S.A.; PDG Realty S. A. Empreendimentos e Participações; JHSF Participações S.A.; Rodobens Negócios Imobiliários S.A.; Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.; Brascan Residential Properties S.A.; e João Fortes Engenharia S.A.

Implementamos há mais de 10 anos um modelo de sociedade com nossos principais executivos e empregados, que constitui um dos fatores essenciais de nossa cultura corporativa. Acreditamos que isso representa um diferencial importante para o sucesso de nosso negócio, uma vez que é um instrumento eficiente de retenção de talentos. Evidência disso é que, em média, nossos principais executivos atuam conosco há mais de 11 anos. De acordo com esse modelo, 89 executivos e empregados já fazem parte deste modelo de sociedade. Desta forma, acreditamos que nossos principais executivos e empregados têm seu interesse alinhado com os demais acionistas e com nosso projeto de crescimento.

Em 27 de junho de 2007, possuíamos 760 empreendimentos em desenvolvimento, que estimamos totalizar um VGV potencial de aproximadamente R\$2,85 bilhões⁸, conforme a lista abaixo, que indica o número de empreendimentos a serem lançados, o número de Unidades, o VGV e o preço médio por Unidade.

Entre 2004 e 2006, lançamos 6.374 Unidades e apresentamos um índice composto de crescimento anual (CAGR) de VGV equivalente a 61,4% e um índice composto de crescimento anual (CAGR) de receita líquida de 42,1%. Adicionalmente, estimamos que o VGV potencial de nosso estoque de terrenos (*landbank*), totalmente de nossa titularidade, em 27 de junho de 2007, era de R\$2,85 bilhões, dos quais pelo menos R\$1,3 bilhão deverá ser lançado até o final de 2008⁹.

A tabela abaixo apresenta um resumo de certas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados.

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Informações financeiras - Em R\$ mil					
Receita Operacional Bruta.....	85.639	111.331	159.545	29.274	68.599
Receita Operacional Líquida.....	69.490	95.212	140.306	25.760	61.524
Lucro Bruto.....	26.812	37.395	49.589	6.917	22.783
Lucro Líquido.....	13.946	23.660	17.013	2.174	3.347
Margem Bruta ⁽¹⁾	38,6%	39,3%	35,3%	26,9%	37,0%
Margem Líquida ⁽²⁾	20,1%	24,8%	12,1%	8,4%	5,4%
EBITDA ⁽³⁾	16.316	25.241	22.517	2.886	7.513
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	16.316	25.241	22.517	2.886	12.412
% Margem do EBITDA ⁽⁵⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	12,2%
% Margem do EBITDA Ajustado ⁽⁶⁾	23,5%	26,5%	16,0%	11,2%	20,2%
Empreendimentos Lançados					
Número de Empreendimentos Lançados.....	28	45	67	10	38
Número de Unidades Lançadas ⁽⁷⁾	1.618	1.769	2.987	464	2.313
Área Útil de Unidades Lançadas (m ²) ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	101.434	133.294	229.331	39.324	151.071
VGV (% MRV em R\$ mil) ⁽⁷⁾	130.212	184.269	337.337	52.762	214.021
VGV (100% em R\$ mil) ⁽⁷⁾	133.078	189.458	346.675	58.974	239.259
Preço Médio de Lançamento (em R\$/m ²).....	1.312	1.421	1.512	1.500	1.584
Participação da MRV no total de lançamentos....	97,8%	97,3%	97,3%	89,5%	89,5%
Vendas					
Vendas Contratadas (% MRV em R\$ mil).....	100.316	110.293	206.239	38.627	130.290
Vendas Contratadas (100% em R\$ mil).....	101.846	112.126	212.951	40.159	138.091
Participação da MRV no total de Vendas.....	98,5%	98,4%	96,8%	96,2%	94,4%
Área Útil Vendida (em m ²) ⁽⁷⁾⁽⁹⁾	88.703	90.043	148.953	30.634	89.184
Número de Unidades Vendidas.....	1.506	1.361	2.079	440	1.273

⁽¹⁾ Lucro bruto dividido pela receita operacional líquida.

⁽²⁾ Lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida.

⁽³⁾ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização. Para definição completa do EBITDA, *vide* seção “- Definições”, na página 3, e para reconciliação do EBITDA com o lucro líquido, *vide* seção “- Sumário das Demonstrações Financeiras”, na página 23.

⁽⁴⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e dos gastos com comissões bancárias e advogados para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. Para definição completa do EBITDA Ajustado, *vide* seção “- Definições”, na página 3, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, *vide* seção “- Sumário das Demonstrações Financeiras”, na página 23.

⁽⁵⁾ EBITDA dividido por receita operacional líquida.

⁽⁶⁾ EBITDA Ajustado dividido por receita operacional líquida.

⁽⁷⁾ Incluindo as Unidades objeto de permuta.

⁽⁸⁾ Incluindo a participação de sócios nas SCPs de controle compartilhado.

⁽⁹⁾ Área útil: Área da unidade autônoma de uso privativo e exclusivo de seu proprietário ou morador, incluindo superfície de paredes, somada à área de varanda. Não inclui as áreas privativas descobertas, terraços de coberturas, vagas de garagem e *box* de depósito.

Nossas Vantagens Competitivas

Acreditamos que nosso modelo de negócio nos posiciona de forma única para aproveitar as possibilidades de crescimento do mercado imobiliário brasileiro. Dentre nossas principais vantagens competitivas, ressaltamos as seguintes:

Ampla experiência e foco exclusivo no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Atuamos há 27 anos focados exclusivamente no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, que concentra grande parte da população brasileira e da demanda por novas moradias, e portanto acreditamos ter uma experiência única no setor. Além disso, focamos nossos esforços ao longo de toda a nossa história no desenvolvimento de apenas três linhas de produtos (linhas Parque, Village e Spazio), que acreditamos possuírem grande aceitação comercial em regiões com características de demanda diferentes, e uma relação custo-benefício atrativa para o segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. O foco neste segmento nos permitiu desenvolver metodologias especialmente adaptadas às suas características específicas.

Diversificação geográfica diferenciada, com significativo potencial de expansão. Iniciamos nossa atuação em Belo Horizonte e até a data deste prospecto estamos presentes em 35 cidades localizadas em sete estados brasileiros (Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás e Espírito Santo), além do Distrito Federal. Em mais da metade das cidades em que atuamos, a população varia entre 100 e 500 mil habitantes e acreditamos competir primordialmente com empresas locais que não possuem a abrangência de mercado e o tamanho compatíveis com os nossos, e, portanto, acreditamos ter uma posição competitiva diferenciada. Possuímos conhecimento profundo da realidade de mercado e das características de nossos concorrentes em cada uma das cidades em que atuamos, sendo que em 77% delas já estamos presentes há mais de três anos. Desenvolvemos metodologia e equipe interna voltadas exclusivamente para a expansão de nossos negócios em novas localidades. Acreditamos que isso representa um importante fator de diferenciação, na medida em que o mercado imobiliário, embora atravessasse um momento de forte expansão, ainda segue uma lógica de microlocalidades, onde o conhecimento da realidade específica de cada região é importante fator de competitividade. Acreditamos que isso contribuiu e continuará contribuindo de forma significativa para o crescimento acelerado e consistente das nossas atividades.

Estrutura padronizada de construção. Desenvolvemos ao longo dos anos um modelo de produção escalonável, que nos permite replicar em escala industrial, em diferentes localidades e de forma simultânea, um padrão uniforme de construção. Esta técnica nos proporciona: (i) ganhos de escala e maior poder de negociação com fornecedores; (ii) alavancagem operacional, que permite diluição de nossos custos fixos; (iii) confiabilidade na execução dos prazos de entrega; e (iv) rígido controle de qualidade em todos os estágios do processo de construção. Acreditamos que o resultado dessa especialização se refletiu positivamente em nossas margens líquidas (lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida), cuja média, nos exercícios de 2004, 2005 e 2006, foi de 19,0%. Estamos nos preparando para aumentar ainda mais nossa capacidade de construir um maior número de obras de forma simultânea. Para isso, intensificamos as parcerias com empresas com as quais possuímos relacionamento de longo prazo, que usam e usarão nossa tecnologia de construção em nossos futuros empreendimentos conjuntos.

Flexibilidade no desenvolvimento de projetos por meio de construção modular. Nossos projetos são baseados em estruturas que podem ser replicadas em diferentes tipos de empreendimentos. Nossos módulos são constituídos por conjuntos de 50 a 200 Unidades, que nos permitem realizar empreendimentos de até 5.000 Unidades, dependendo do tamanho da cidade e da realidade da demanda local. Este modelo de construção modular favorece a agilidade comercial na medida em que: (i) permite replicar projetos padronizados em diversas regiões; adaptando o tamanho do empreendimento a cada realidade local; (ii) contribui para reduzir o risco de performance da nossa atividade de forma consolidada, uma vez que há pulverização de risco em vários blocos distintos; e (iii) gera a flexibilidade necessária para aproveitarmos diferentes oportunidades de mercado, inclusive relativas ao tamanho e disposição dos terrenos. Essa estrutura modular e a construção padronizada permitem-nos reduzir o ciclo de incorporação (período entre a compra dos terrenos e a entrega das chaves das respectivas Unidades), contribuindo para melhorar o retorno que obtemos em nossos empreendimentos.

Modelo verticalizado. Atuamos de forma integrada, controlando desde a fase de prospecção de terrenos, elaboração de projetos e construção, até a venda das Unidades. Isso nos permite controlar de forma direta todas as etapas da incorporação. Na fase de construção, terceirizamos a mão de obra nos canteiros de obras com empresas especializadas com quem mantemos parceria há vários anos, o que nos proporciona maior eficiência. Ainda nesta fase, nossa equipe própria, especializada e treinada mantém a gestão dos processos e executa as tarefas estratégicas e de maior importância. Nossa estrutura de vendas é baseada em uma equipe de 90 corretores e oito lojas próprias, e mais de 200 corretores terceirizados que possuem equipes dedicadas exclusivamente à venda de nossos empreendimentos. Este modelo de vendas foi implementado há mais de 15 anos e nos garante menor custo e maior eficiência. Em 2006, 23% das Vendas Contratadas foram realizadas por lojas próprias e por esta equipe própria de corretores. Além disso, estimulamos as vendas por meio da internet: de acordo com pesquisas do setor, o endereço "www.mrv.com.br" foi, em 2007, um dos três mais acessados entre as construtoras brasileiras. O crescimento nesta modalidade de vendas no ano de 2006 foi de 243%, e representou 12% do total, contribuindo para reduzir nossas despesas de vendas.

Estoque de terrenos em locais privilegiados e capacidade diferenciada de identificação de novos terrenos. A nossa experiência na realização de investimentos imobiliários nos permitiu adquirir terrenos em áreas estrategicamente localizadas e com forte demanda para nossos empreendimentos. Em 27 de junho de 2007, nosso estoque de terrenos totalizava 1.872.861 m² de área útil, que estimamos representar um VGV potencial de aproximadamente R\$2,85 bilhões¹⁰. Além disso, temos uma rede de contatos já estabelecida com corretores locais em cada cidade onde atuamos e focamos esforços no desenvolvimento de uma equipe de prospecção de novos terrenos. Nossa capacidade de efetivar novas aquisições de terrenos de forma rápida e eficiente representa um diferencial importante em nosso projeto de crescimento.

Estrutura consolidada de alinhamento de interesses entre sócios, administração e colaboradores. Há mais de 10 anos, implementamos um modelo de sociedade que visa a reter talentos e gerar uma cultura interna de alinhamento de interesses entre nossos acionistas, principais executivos e empregados. Atualmente, 89 dentre nossos principais executivos e empregados já têm sua remuneração alinhada com nosso desempenho. Além de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de negócios altamente eficiente, acreditamos que a adoção de um programa de tal natureza, que atinge de forma ampla o nosso corpo gerencial, cria o correto incentivo aos demais colaboradores a melhorar constantemente nossas operações e, como consequência, suas perspectivas profissionais.

Nossas Estratégias

Nossas estratégias são:

Aproveitar nossa condição competitiva e privilegiada para consolidar a nossa liderança no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Acreditamos ter um modelo de negócios que nos permite empreender um processo de crescimento acelerado com rentabilidade. Dessa forma, pretendemos replicar nosso modelo atual para crescer de forma orgânica dentro do segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Acreditamos que o cenário macroeconômico atual, com disponibilidade de crédito imobiliário para as Classes Populares e melhores índices de confiança do consumidor, contribui para aumentar a capacidade de absorção de novas Unidades nas cidades onde já possuímos atividades. Nosso objetivo é aproveitar nosso posicionamento competitivo para acelerar a compra de novos terrenos e explorar de modo eficiente estas oportunidades.

Manter o ritmo de expansão geográfica. Nosso modelo de negócios é altamente adaptado para cidades com população acima de 100 mil habitantes. Pretendemos usar nossa experiência para continuar nosso ritmo de crescimento em novas cidades e estados. Acreditamos que o Brasil apresenta oportunidades favoráveis no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, por apresentar uma população relevante e dispersa, em um território geográfico de grandes dimensões. Análises preliminares internas já identificaram mais 21 cidades que oferecem, concomitantemente, alta demanda nas Classes Populares e oferta limitada para este segmento de mercado.

¹⁰ O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

Aproveitar o cenário de aumento de crédito para alavancar nossa estrutura de capital. Nossa estrutura de capital atual apresenta baixo endividamento. Pretendemos aproveitar o atual cenário de crescimento na oferta de crédito e redução das taxas de juros para reduzir, ainda mais, o emprego de capital próprio em nossas atividades de incorporação, repassando aos bancos o papel de financiador de nossas necessidades de capital de giro e dos nossos clientes. Dessa forma, pretendemos aumentar a eficiência da alocação de nosso capital e a rentabilidade de nossos empreendimentos.

História

O Grupo MRV foi fundado em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV Serviços de Engenharia, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira. Dois anos após sua constituição, a Vega Engenharia Ltda. se retirou da MRV Serviços de Engenharia. Já no ano seguinte, entregamos as primeiras casas construídas em Belo Horizonte e, em 1981, entregamos os primeiros prédios na mesma cidade.

O Plano Cruzado, implementado em 1986, nos afetou de maneira bastante positiva. À época, tínhamos um pequeno estoque de imóveis, cujos preços foram majorados abruptamente em função de uma nova demanda. Neste mesmo ano, criamos nossa linha de financiamento próprio.

Os resultados nos capitalizaram e permitiram uma expansão continuada. Já no início da década de 1990, passamos a atingir uma participação de mercado relevante em Belo Horizonte, quando procuramos novos mercados para expansão. Em 1992, fomos a primeira construtora do País a lançar um Departamento de Atendimento ao Cliente, com foco no apoio e na prestação de esclarecimentos aos nossos clientes. No ano seguinte, criamos o "kit acabamento", produto inovador que passou a proporcionar aos nossos clientes opções adicionais para suas Unidades.

Em 1994, inauguramos nossa primeira loja, em Belo Horizonte, e no ano seguinte, iniciamos a expansão de nossas atividades para fora de Belo Horizonte, passando a incorporar e construir empreendimentos em Uberlândia, Estado de Minas Gerais. Em 1996 a MRV Empreendimentos foi constituída e ingressamos em Americana, no Estado de São Paulo e, em 1997, iniciamos nossas atividades de patrocínio no esporte, particularmente no voleibol, divulgando nossa marca e nossos empreendimentos. Pouco depois, em 1999, a MRV Construções foi constituída e passamos a atuar no sul do Brasil, inicialmente em Londrina e Curitiba.

Mantendo nossa estratégia, lançamos no ano 2000 um plano de financiamento com prestações fixas, proporcionando aos nossos clientes comodidade e oportunidade para planejamento de seus investimentos, o que contribuiu para melhorar nossos resultados. Neste mesmo ano, implementamos nossos primeiros investimentos na cidade de São Paulo, e, em 2003, lançamos as linhas Spazio e Village (*vide* "– Segmento de Negócio", na página abaixo).

Em 2004, comemoramos 25 anos de existência e, em 2006, foi iniciada uma nova etapa em nossa história, com a expansão de nossas atividades para Goiânia, completando 28 cidades de atuação, e a reestruturação do Grupo MRV.

Esta reestruturação se completou em 2007, com a admissão do Autonomy como nosso acionista e a consolidação da nossa Companhia como sociedade operacional, atuante no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Ainda em 2007, avançamos na implementação da diversificação de nossa diversificação geográfica, atingindo presença em 35 cidades.

Reestruturação Societária Recente e Estrutura Societária

Em 2007, concluímos o processo de reestruturação societária do Grupo MRV, iniciado em 2006, que teve por objetivo simplificar nossa estrutura societária e operacional. Para mais informações sobre esta reestruturação e nossa estrutura societária atual, *vide* seção “ – Reestruturação Societária”, na página 146.

Sociedades em Conta de Participação, Sociedade de Propósito Específico e Consórcio

Em 31 de março de 2007, aproximadamente 7,5% do número de nossos empreendimentos eram executados por meio de 16 sociedades em conta de participação (SCP), uma sociedade de propósito específico (SPE) e um consórcio. Os prazos de duração destas sociedades são vinculados ao término da gestão de todas as vendas das Unidades após a conclusão da construção. Estas formas de execução de empreendimentos são mais raras em nossas atividades e tendem a diminuir.

Abaixo estão as sociedades em conta de participação e o consórcio de que participamos:

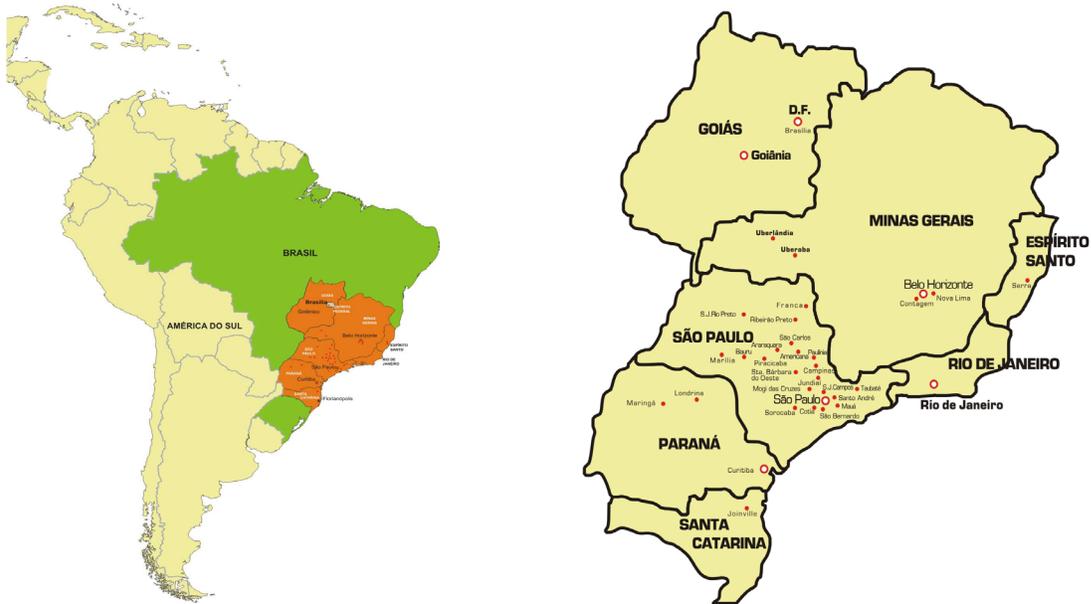
SCP	Participação
Amalfi.....	99,0%
Tivoli.....	99,0%
Ilha Vitória.....	95,0%
Spazio Reale.....	70,0%
Spazio Renault.....	70,0%
Spazio Regence.....	70,0%
Spazio Rossini.....	75,0%
Spazio Rodin.....	75,0%
Spazio Positano.....	50,0%
Spazio Rotterdam.....	75,4%
Top Life Clube e Residence ⁽¹⁾	75,0%
Recanto das Pedras.....	50,0%
Belas Ilhas.....	50,0%
Brisas de Águas Claras.....	50,0%
Rennes ⁽¹⁾	70,0%
Rimini ⁽¹⁾	70,0%
SPE	Participação
Patrimar.....	50,0%
CONSÓRCIO	Participação
Spazio Renoir.....	75,0%

⁽¹⁾ Participação da Companhia em 31 de março de 2007 é de 100%, estando ainda pendente os aportes dos parceiros.

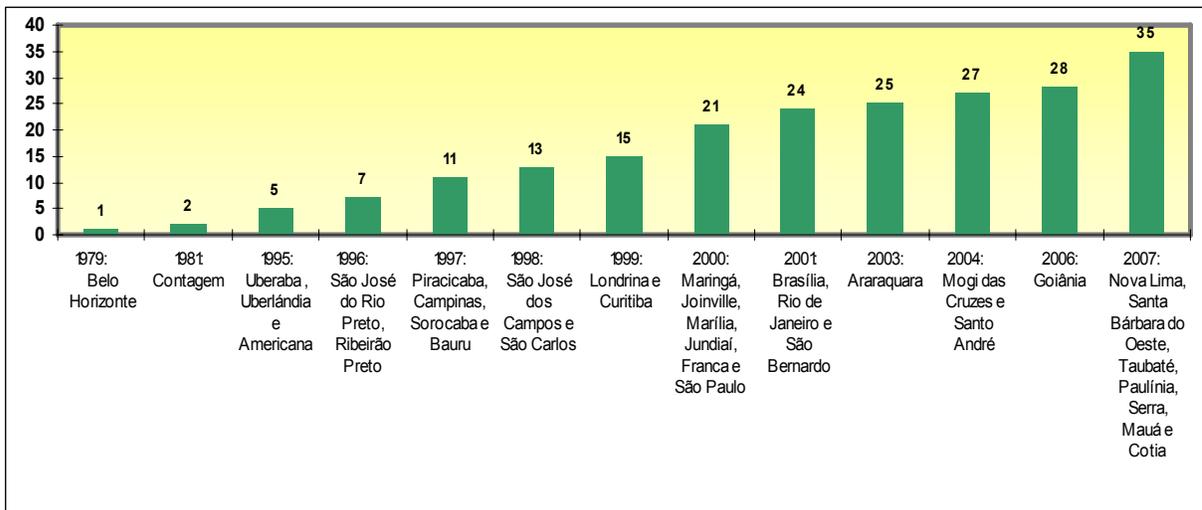
Nossos Mercados

Desenvolvemos nossas atividades nos Estados de Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás e Espírito Santos, bem como no Distrito Federal. Ao todo, estamos presentes em 35 cidades: Belo Horizonte, Contagem, Uberaba, Uberlândia, Americana, São José do Rio Preto, Ribeirão Preto, Piracicaba, Campinas, Sorocaba, Bauru, São José dos Campos, São Carlos, Londrina, Curitiba, Maringá, Joinville, Marília, Jundiá, Franca, São Paulo, Brasília, Rio de Janeiro, São Bernardo, Araraquara, Mogi das Cruzes, Santo André, Goiânia, Nova Lima, Santa Bárbara d'Oeste, Taubaté, Paulínia, Serra, Mauá, Cotia. Segundo dados do IBGE, estas cidades representaram, em 2006, 25% do PIB brasileiro e 20% da população brasileira. Adicionalmente, nosso plano de expansão prevê nosso ingresso no mercado de ao menos 21 cidades no segundo semestre de 2007.

O mapa a seguir demonstra nossa diversificação geográfica.



O gráfico a seguir identifica a evolução de nossos mercados de atuação por número de cidades, desde o início das atividades do Grupo MRV, em 1979.



O quadro a seguir mostra a relevância de nossa participação nas respectivas cidades, em 30 de abril de 2007:

	<u>Cidade</u>	<u>Estado</u>	<u>Nº Empreend.</u>	<u>Nº Unidades</u>	<u>Área útil (m²)</u>	<u>VGv Futuro (R\$ Mil)</u>	<u>% MRV</u>	<u>Preço médio por unidade (R\$)</u>
GRUPO 1	Americana.....	SP	23	618	45.367	68.392	100,0%	110.666
	Araraquara.....	SP	2	44	4.952	6.572	100,0%	149.364
	Belo Horizonte.....	MG	121	4.066	228.382	320.534	100,0%	78.833
	Campinas.....	SP	179	5.276	381.846	717.542	91,1%	136.001
	Contagem.....	MG	100	4.298	259.577	269.066	86,9%	62.603
	Franca.....	SP	14	224	12.069	17.980	100,0%	80.268
	Jundiaí.....	SP	33	1.053	66.820	110.633	83,0%	105.065
	Maringá.....	PR	2	72	4.590	7.299	100,0%	101.375
	Piracicaba.....	SP	19	760	36.358	59.758	100,0%	78.629
	Ribeirão Preto.....	SP	42	1.332	118.696	165.945	99,3%	124.583
	S. J. dos Campos.....	SP	16	628	38.867	57.688	99,8%	91.859
	São Carlos.....	SP	-	-	-	-	-	-
	Sorocaba.....	SP	18	352	24.424	43.542	100,0%	123.699
	Uberaba.....	MG	1	16	831	1.061	100,0%	66.338
Uberlândia.....	MG	14	284	29.334	32.696	99,5%	115.128	
GRUPO 2	Brasília.....	DF	6	396	35.189	67.547	75,0%	170.573
	Curitiba.....	PR	21	668	46.634	62.446	100,0%	93.482
	Joinville.....	SC	2	54	3.375	5.217	100,0%	96.605
	Mogidas Cruzes.....	SP	8	240	16.538	19.956	100,0%	83.150
	Rio de Janeiro.....	RJ	11	584	42.665	66.404	70,0%	113.705
	S. B do Campo.....	SP	2	160	7.096	16.400	100,0%	102.500
	S. J. do Rio Preto.....	SP	14	340	22.740	39.650	100,0%	116.618
	Bauru.....	SP	-	-	-	-	-	-
GRUPO 3	Goiânia.....	DF	-	-	-	-	-	-
	Londrina.....	PR	9	360	17.222	30.216	100,0%	83.933
	Marília.....	SP	-	-	-	-	-	-
	NovaLima.....	MG	10	192	20.340	36.600	100,0%	190.625
	Paulínia.....	SP	3	96	4.593	8.053	100,0%	83.888
	Santo André.....	SP	2	64	4.070	6.697	100,0%	104.636
	São Paulo.....	SP	22	1.467	68.813	105.18	100,0%	71.928
	Serra.....	ES	5	1.750	116.405	143.510	75,0%	82.006
	Stª Bárbara do Oeste ...	SP	2	48	2.593	4.454	100,0%	92.792
	Taubaté.....	SP	16	420	27.302	49.610	75,0%	118.120
Mauá.....	SP	35	3.040	173.76	286.705	84,1%	94.309	
Cotia.....	SP	8	248	11.408	19.821	100,0%	79.925	
TOTAL GERAL			760	29.150	1.872.861	2.847.507	95,23%	-

GRUPO 1 Acreditamos ser Líder ou um dos líderes no segmento de empreendimentos populares deste mercado.

GRUPO 2 Acreditamos ter participação relevante de mercado.

GRUPO 3 Acreditamos ter grande potencial.

Segmento de Negócio

Nossa atividade principal consiste na incorporação e construção de Empreendimentos Residenciais Populares padronizados, dentre três categorias de produtos, denominados *Parque*, *Spazio* e *Village*, conforme descrição detalhada abaixo. Todas elas têm como características comuns: (i) presença marcante de áreas verdes, com forte paisagismo; (ii) fachadas diferenciadas, independentemente da categoria; (iii) a existência de um condomínio fechado, com segurança e guarita única; e (iv) a otimização econômico-financeira da área do condomínio.

Linha Parque

São condomínios verticais, com no máximo cinco andares, sem elevador, e área útil de 40 a 55 m² por Unidade. O preço médio por metro quadrado de venda varia entre R\$1.040,0 a R\$1.400,0, com valor máximo de venda de R\$77,0 mil por Unidade. Nesta linha, busca-se utilizar a maior taxa de ocupação possível, com pequena área de lazer, uma garagem descoberta por Unidade, dois ou três quartos, raramente com suíte e varanda.

Linha Spazio

São condomínios verticais, com no máximo cinco andares, com ou sem elevador, e área útil de 42 a 70 m² por Unidade. O preço médio por metro quadrado de venda varia entre R\$1.670,0 a R\$2.000, e preço por Unidade entre R\$70,0 mil a R\$140,0 mil. Nesta linha, busca-se também utilizar a maior taxa de ocupação possível, com áreas de lazer mais elaboradas, média de 1,5 garagem coberta por Unidade, dois a quatro quartos, com ou sem suíte, geralmente com varanda e coberturas.

Linha Village

São condomínios horizontais, com área útil de 70 a 120 m² por Unidade. O preço médio por metro quadrado de venda varia entre R\$1.430,0 a R\$1.830,0 mil, e preço por Unidade entre R\$100,0 mil a R\$220,0 mil. Nesta linha, há áreas de lazer mais elaboradas e completas, duas garagens por Unidade, dois a quatro quartos, com suíte.

A tabela abaixo apresenta nossas Vendas Contratadas em cada das categorias indicadas acima, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004 e nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007:

PRODUTO	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrado em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Unidades.....	1.506	1.361	2.079	440	1.273
Parque.....	1.062	812	622	170	328
Spazio.....	258	316	969	177	687
Village.....	186	233	488	93	258
Venda contratada (R\$ Mil).....	101.846	112.127	212.951	40.158	138.090
Parque.....	64.293	57.686	43.282	11.029	22.480
Spazio.....	20.184	29.121	100.212	17.532	75.316
Village.....	17.369	25.320	69.457	11.597	40.294
Preço médio por Unidade (R\$ Mil).....	68	82	102	91	108
Parque.....	61	71	70	65	69
Spazio.....	78	92	103	99	110
Village.....	93	109	142	125	156

A tabela abaixo apresenta nossas Vendas Contratadas por faixa de preço do empreendimento, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004, e nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2006 e 2007:

FAIXA DE PREÇO	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrado em 31 de março de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Unidades.....	1.506	1.361	2.079	440	1.273
Até R\$80.000.....	1.124	800	734	194	415
De R\$80.001 até R\$130.000.....	345	439	870	189	528
De R\$130.001 até R\$180.000.....	35	95	368	45	197
Acima de R\$180.001.....	2	27	107	12	133
Venda contratada (R\$ mil).....	101.846	112.127	212.951	40.158	138.090
Até R\$80.000.....	63.179	47.919	45.904	11.621	26.786
De R\$80.001 até R\$130.000.....	33.229	44.172	87.541	18.930	52.596
De R\$130.001 até R\$180.000.....	5.049	14.152	56.050	6.769	29.942
Acima de R\$180.001.....	389	5.884	23.456	2.838	28.766
Preço médio por Unidade (R\$ mil).....	68	82	102	91	108
Até R\$80.000.....	56	60	63	60	65
De R\$80.001 até R\$130.000.....	96	101	101	100	100
De R\$130.001 até R\$180.000.....	144	149	152	150	152
Acima de 180.001.....	195	218	219	237	216

Empreendimentos Lançados

O quadro abaixo representa a distribuição de nossos empreendimentos lançados, por cidade, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

2004							Preço Médio por Unidade (R\$ Mil)	Preço Médio por m ² (R\$)
Cidade	Estado	Nº Empr	Áreas Útil (m ²)	Nº Unidades	VGV (R\$ Mil) Total	% MRV		
Araraquara	SP	2	5.366	94	6.394	100%	68	1.192
Belo Horizonte*	MG	8	15.810	306	20.115	99%	66	1.272
Curitiba	PR	2	5.221	80	6.789	100%	85	1.300
Franca	SP	1	5.403	78	7.348	100%	94	1.360
Londrina	PR	1	742	16	947	100%	59	1.276
Mogi das Cruzes	SP	2	6.737	68	6.962	100%	102	1.033
Ribeirão Preto	SP	4	16.093	251	21.873	100%	87	1.359
Rio de Janeiro*	RJ	1	7.819	104	10.848	75%	104	1.387
S.J.do Rio Preto	SP	2	7.326	109	8.858	100%	81	1.209
S.B.do Campo	SP	1	13.838	208	18.560	100%	89	1.341
São Carlos	SP	2	5.359	88	6.907	100%	78	1.289
São Paulo	SP	2	11.720	216	17.477	100%	81	1.491
TOTAL		28	101.434	1.618	133.078	97,8%	82	1.312

* Empreendimentos em parceria:

Belo Horizonte - Empreendimento Ilha Vitória: 95% MRV.

Rio de Janeiro - Empreendimentos Spazio Rodin: 75% MRV.

2005							Preço Médio por Unidade (R\$ Mil)	Preço Médio por m ² (R\$)
Cidade	Estado	Nº Empr	Áreas (m ²) Útil	Nº Unidades	VGV (R\$ Mil) Total	% MRV		
Araraquara	SP	1	1.682	32	2.016	100%	63	1.199
Belo Horizonte*	MG	8	22.378	339	39.312	98%	116	1.757
Campinas	SP	1	2.309	21	3.929	100%	187	1.701
Contagem	MG	4	23.358	209	28.455	100%	136	1.218
Curitiba	PR	3	3.263	48	4.965	100%	103	1.522
Franca	SP	1	3.932	64	4.767	100%	74	1.213
Joinville	SC	1	2.683	41	2.934	100%	72	1.094
Jundiaí	SP	1	3.044	48	5.041	100%	105	1.656
Londrina	PR	1	1.484	32	2.010	100%	63	1.354
Marília	SP	1	2.082	32	2.706	100%	85	1.300
Maringá	PR	2	6.364	100	8.104	100%	81	1.273
Mogi das Cruzes	SP	2	4.294	41	4.966	100%	121	1.156
Ribeirão Preto	SP	3	14.169	163	19.108	100%	117	1.349
Rio de Janeiro*	RJ	2	8.756	112	12.731	64%	114	1.454
S.J.do Rio Preto	SP	2	1.744	26	2.143	100%	82	1.229
S.B.do Campo	SP	2	3.726	56	5.236	100%	94	1.405
São Carlos	SP	1	916	16	1.216	100%	76	1.327
São Paulo	SP	7	20.045	310	30.947	100%	100	1.544
Sorocaba	SP	2	7.065	79	8.871	100%	112	1.256
TOTAL		45	133.294	1.769	189.458	97,3%	107	1.421

* Empreendimentos em parceria:

Belo Horizonte - Empreendimentos Ilha Vitória: 95% MRV e Belas Ilhas: 50% MRV.

Rio de Janeiro - Empreendimentos Spazio Renault 70% MRV e Spazio Rossini: 57% MRV.

2006							Preço Médio por Unidade (R\$ Mil)	Preço Médio por m ² (R\$)
Cidade	Estado	Nº Empr	Áreas (m ²) Útil	Nº Unidades	VG (R\$ Mil) Total	% MRV		
Americana	SP	3	11.179	136	14.908	100%	110	1.334
Araraquara	SP	2	5.029	63	6.725	100%	107	1.337
Belo Horizonte*	MG	13	26.843	411	39.407	93%	96	1.468
Campinas	SP	8	20.124	247	33.579	100%	136	1.669
Contagem	MG	3	12.434	138	15.536	100%	113	1.249
Curitiba	PR	4	10.416	148	15.454	100%	104	1.484
Franca	SP	1	983	16	1.216	100%	76	1.237
Joinville	SC	2	4.331	63	6.108	100%	97	1.410
Londrina	PR	1	1.961	16	2.336	100%	146	1.191
Mogi das Cruzes	SP	3	11.907	142	16.093	100%	113	1.352
Piracicaba	SP	1	4.169	64	5.699	100%	89	1.367
Ribeirão Preto	SP	3	11.934	152	16.847	100%	111	1.412
Rio de Janeiro*	RJ	2	13.271	176	21.297	70%	121	1.605
SJ Rio Preto	SP	2	8.794	97	12.206	100%	126	1.388
SB Campo	SP	4	39.433	422	70.590	100%	167	1.790
Santo André	SP	1	9.157	144	14.109	100%	98	1.541
São Carlos	SP	4	12.005	134	14.890	100%	111	1.240
São Paulo	SP	6	18.255	320	30.919	100%	97	1.694
Uberaba	MG	1	1.588	32	2.032	100%	63	1.279
Uberlândia	MG	3	5.518	66	6.724	100%	102	1.219
TOTAL		67	229.331	2.987	346.675	97,3%	116	1.512

* Empreendimentos em parceria:

Belo Horizonte - Empreendimentos Recantos das Pedras, Belas Ilhas e Spazio Positano: 50% MRV.

Rio de Janeiro - Empreendimentos Spazio Reale e Spazio Rotterdam: 70% MRV.

O quadro abaixo representa a distribuição de nossos empreendimentos lançados, por cidade, no período encerrado em 31 de março de 2007:

Cidade	Estado	Nº Empr	Área (m ²) Útil	Nº Unidades	VG (R\$ mil) Total	% MRV	Preço Médio por Unidade (R\$ Mil)	Preço Médio por m ² (R\$)
Americana	SP	3	6.752	122	12.128	100%	99	1.796
Belo Horizonte*	MG	5	6.896	136	9.666	94,0%	71	1.402
Brasília*	DF	1	13.155	278	40.274	75,0%	145	3.062
Campinas	SP	4	5.477	102	15.890	100,0%	156	2.901
Contagem	MG	4	22.816	304	18.796	100,0%	62	824
Curitiba	PR	4	21.576	322	30.223	100,0%	94	1.401
Joinville.....	SC	1	2.589	43	3.725	100,0%	87	1.439
Jundiaí.....	SP	2	5.690	112	14.898	100,0%	133	2.618
Maringá.....	PR	1	2.047	34	3.181	100,0%	94	1.554
Mogi das Cruzes	SP	1	7.300	64	6.153	100,0%	96	843
Piracicaba	SP	1	1.519	32	2.848	100,0%	89	1.875
Rio de Janeiro*	RJ	1	5.372	88	8.712	70,0%	99	1.622
S. J. do Rio Preto.....	SP	1	7.519	96	7.915	100,0%	82	1.053
S. J. dos Campos*.....	SP	1	6.877	120	10.756	99,0%	90	1.564
São Paulo.....	SP	3	18.646	197	18.142	100,0%	92	973
Sorocaba	SP	3	10.915	139	11.192	100,0%	81	1.025
Taguatinga*	DF	1	4.437	108	23.744	50,0%	220	5.352
Uberaba.....	MG	1	1.486	16	1.016	100,0%	63	684
TOTAL		38	151.071	2.313	239.259	89,5%	103	1.584

* Empreendimentos em parceria:

Belo Horizonte - Empreendimento Belas Ilhas: 50% MRV.

Brasília - Empreendimento Top Life: 75% MRV.

Rio de Janeiro - Spazio Regency: 70% MRV.

S. J. dos Campos - Empreendimento Spazio Campo Azuli: 99% MRV.

Taguatinga - Empreendimento Brisas de Águas Claras: 50% MRV.

Reservas de Terrenos (Landbank) e Crescimento Futuro

Em 27 de junho de 2007, possuíamos 760 empreendimentos em desenvolvimento, que estimamos totalizar um VGV potencial de aproximadamente R\$2,8 bilhões¹¹, conforme a lista abaixo, que indica o número de empreendimentos a serem lançados, o número de Unidades, o VGV e o preço médio por Unidade.

Cidade	Estado	Nº Empreend.	Nº Unidades	Área útil (m ²)	VGV Futuro (R\$ Mil) ⁽¹⁾	% MRV	Preço médio por Unidade (R\$Mil)
Campinas.....	SP	179	5.276	381.846	717.542	91,1%	136.001
Belo Horizonte ⁽²⁾	MG	121	4.066	228.382	320.534	100,0%	78.833
Mauá.....	SP	35	3.040	173.765	286.700	84,1%	94.309
Contagem.....	MG	100	4.298	259.577	269.066	86,9%	62.603
Ribeirão Preto.....	SP	42	1.332	118.696	165.945	99,3%	124.583
Serra.....	ES	5	1.750	116.405	143.510	75,0%	82.006
Jundiaí.....	SP	33	1.053	66.820	110.633	83,0%	105.065
São Paulo.....	SP	22	1.467	68.813	105.518	100,0%	71.928
Americana.....	SP	23	618	45.367	68.392	100,0%	110.666
Brasília.....	DF	6	396	35.189	67.547	75,0%	170.573
Rio de Janeiro.....	RJ	11	584	42.665	66.404	70,0%	113.705
Curitiba.....	PR	21	668	46.634	62.446	100,0%	93.482
Piracicaba.....	SP	19	760	36.358	59.758	100,0%	78.629
S. J. dos Campos.....	SP	16	628	38.867	57.688	99,8%	91.859
Taubaté.....	SP	16	420	27.302	49.610	75,0%	118.120
Sorocaba.....	SP	18	352	24.424	43.542	100,0%	123.699
S. J. do Rio Preto.....	SP	14	340	22.740	39.650	100,0%	116.618
Nova Lima.....	MG	10	192	20.340	36.600	100,0%	190.625
Uberlândia.....	MG	14	284	29.334	32.696	99,5%	115.128
Londrina.....	PR	9	360	17.222	30.216	100,0%	83.933
Mogi das Cruzes.....	SP	8	240	16.538	19.956	100,0%	83.150
Cotia.....	SP	8	248	11.408	19.821	100,0%	79.925
Franca.....	SP	14	224	12.069	17.980	100,0%	80.268
S. B do Campo.....	SP	2	160	7.096	16.400	100,0%	102.500
Paulínia.....	SP	3	96	4.593	8.053	100,0%	83.888
Maringá.....	PR	2	72	4.590	7.299	100,0%	101.375
Santo André.....	SP	2	64	4.070	6.697	100,0%	104.636
Araraquara.....	SP	2	44	4.952	6.572	100,0%	149.364
Joinville.....	SC	2	54	3.375	5.217	100,0%	96.605
Stª Bárbara do Oeste.....	SP	2	48	2.593	4.454	100,0%	92.792
Uberaba.....	MG	1	16	831	1.061	100,0%	66.338
TOTAL GERAL⁽³⁾.....		760	29.150	1.872.861	2.847.507		

⁽¹⁾ Na cidade de Belo Horizonte, há um empreendimento cujo terreno é objeto de opção de compra, que representa um VGV futuro de R\$23,3 milhões, 350 Unidades, área útil de 12.512 m² e preço médio por Unidade de R\$66.586,0.

⁽²⁾ Há empreendimentos em parceria nestas cidades:

* Brasília - Empreendimentos Top Life e Blue Towers Condomínio Resort: 75% MRV
 Campinas - Empreendimentos Alphaville 2(mogi): 99,8% MRV ; Alphaville Renato e Alphaville Roberto: 99,5% MRV ; Parc Patrimar 50% MRV;
 Contagem - Área Joaquim José: 75% MRV
 Jundiaí - Jardins dos Cristais e Jardim Esmeralda: 75% MRV
 Ribeirão Preto - Gerânios 3 e Prestige Houses & Club: 99% MRV
 Rio de Janeiro - Rennes, Cinédia, Rio Comprido: 70% MRV
 S. J. dos Campos - Empreendimento Spazio Campo Azuli: 99% MRV
 Serra - Área da Serra: 75% MRV
 Taubaté - Vila Rica, Árvores, Sobrados: 75% MRV
 Uberlândia - Empreendimento The Palm Houses & Club: 99,5% MRV

Também em 27 de junho de 2007, negociávamos a aquisição de terrenos, que estimamos totalizar um VGV potencial de aproximadamente, R\$1,0 bilhão. Envidaremos esforços no sentido concretizar a aquisição destes terrenos até agosto de 2007, embora não haja garantias do sucesso da negociação, da efetivação dos negócios ou de ser atingido o referido VGV potencial, que pode ser significativamente inferior que o projetado por nós.

¹¹ O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

Grande parte dos empreendimentos acima será implementada nas mesmas cidades em que já atuamos, porém em uma escala maior. Considerando o nosso foco em clientes de Empreendimentos Residenciais Populares, atenderemos novos consumidores que, em vista das novas facilidades de financiamento, passaram a integrar o mercado de compradores de Unidades. Em resumo, fazer mais do mesmo em escala maior dado o crescimento do mercado é uma de nossas principais iniciativas de crescimento futuro.

Adicionalmente, pretendemos expandir nossa atividade com o acréscimo de novas cidades à nossa já extensa diversificação geográfica. Nosso histórico de sucesso na expansão para outras cidades nos trouxe significativo aprendizado sobre como escolher e como penetrar em novos mercados. Este processo vem se atualizando com as mudanças de mercado e atualmente consideramos que quaisquer cidades com um mínimo de 200.000 habitantes já justificaria nossa presença em um ou mais empreendimentos. Em resumo, explorar e ingressar em novas cidades usando nosso conhecimento acumulado é outra ferramenta que nos adicionará um novo potencial de crescimento.

Estrutura de Negócios

Somos voltados para as atividades de incorporação e construção imobiliária. Nossas atividades são divididas nas seguintes etapas: (i) identificação, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais; (iii) vendas e marketing; (iv) construção; e (v) fornecimento de financiamento e outros serviços a nossos clientes. Descrevemos abaixo os principais elementos de cada etapa.



Identificação, avaliação e aquisição de terrenos

Concentramos nossos esforços iniciais no estudo e entendimento das tendências demográficas, sociais e econômicas, para identificar as necessidades de cada mercado que atuamos no lançamento de nossos produtos.

Nossa política é adquirir terrenos que possam sofrer valorização devido ao aumento estimado da demanda impulsionado por tendências econômicas, sociais e demográficas previamente identificadas. A aquisição de terrenos adequados é fundamental para a lucratividade de nossos empreendimentos.

As oportunidades de aquisição de terrenos são geralmente fornecidas por agentes imobiliários especializados, por proprietários de terrenos interessados em se associar a um parceiro com conhecimento e experiência em construção em terrenos ou por outras entidades do ramo.

Nossa análise para a aquisição de terrenos inclui a auditoria legal e a revisão dos dados técnicos, de mercado e financeiros. Primeiramente, avaliamos a propriedade do imóvel e se ele atende às exigências mínimas para o tipo de projeto que pretendemos desenvolver. Adicionalmente, verificamos se o terreno está localizado em uma área em que sua valorização pode ser esperada e se possui infra-estrutura acessível.

Utilizamos pesquisas de mercado para identificar potenciais compradores e construtores locais na região, características comuns dos empreendimentos da vizinhança, oferta e procura do mercado, bem como renda média e perfil da população da região. Cada potencial aquisição de terreno está sujeita à revisão financeira para determinar se obteremos retorno sobre o capital investido no empreendimento proposto. Possuímos uma equipe multidisciplinar responsável pelo desenvolvimento de estudos de viabilidade de imóveis.

A tomada de decisão para aquisição de um terreno é de responsabilidade de um comitê interno, que se reúne semanalmente e é composto pelos seguintes membros da Diretoria Executiva: Presidente, Vice-presidente de Desenvolvimento Imobiliário, Vice-presidente Comercial e Vice-presidente de Produção. Ao menos dois participantes deste comitê fazem parte da equipe que visita o local do terreno.

Fatores adicionais considerados na seleção dos terrenos para a construção dos empreendimentos incluem a viabilidade e a velocidade a serem obtidas todas as licenças e outras aprovações regulatórias necessárias para o desenvolvimento do projeto.

Segundo nossa pesquisa em 15 de maio de 2007, com base em uma amostra de 510 compradores de Unidades em nossos empreendimentos nos últimos cinco meses, o fator “localização” foi o principal motivador a comprar nossos imóveis. Tal resultado corrobora a estratégia de compra de nossos terrenos descrita acima.

Motivo	%
Localização	25,9%
Preço	23,1%
Condição de pagamento	20,6%
Qualidade	16,8%
Prazo de Entrega.....	10,6%
Outros	3,0%

A efetiva aquisição de um terreno está geralmente condicionada à obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias antes do fechamento da aquisição. Normalmente, o depósito e os custos de pré-construção não são recuperados se todas as aprovações não forem obtidas e a aquisição não for consumada.

A aquisição dos terrenos poderá se dar mediante a assinatura de: (i) instrumento de compra e venda; ou (ii) instrumento de permuta. Na permuta, o vendedor do terreno receberá um determinado número de Unidades a serem construídas ou uma porcentagem da receita obtida com a venda das Unidades no empreendimento. Com a permuta, reduzimos as nossas necessidades de capital e aumentamos nossas taxas de retorno sobre o capital empregado. Atualmente, os percentuais aproximados de permuta e de compra e venda são de 40% e 60%, respectivamente.

Realizamos investimentos significativos na aquisição de terrenos e pretendemos construir em todos os terrenos adquiridos. Em 2004, 2005 e 2006, nossos investimentos na aquisição de novos terrenos totalizaram R\$23,3 milhões, R\$33,6 milhões e R\$120,7 milhões, respectivamente. No entanto, não temos como assegurar que eventos subseqüentes não nos impedirão de construir ou tornar economicamente inviável a construção em todos os terrenos adquiridos.

Obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais

O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais geralmente demora de três a vinte e quatro meses, sendo nove meses a média. As várias aprovações exigidas incluem autorizações de construção, retificação, planejamento e licenças ambientais, cujo cumprimento de suas exigências para obtenção pode ser particularmente trabalhoso no Brasil.

Na data deste Prospecto, possuímos todas as licenças relevantes necessárias para nossos empreendimentos imobiliários, observada a fase de desenvolvimento de cada empreendimento. Para informações adicionais, *vide* seção “– Regulamentação do Setor Imobiliário”, na página 125.

Vendas e marketing

As vendas de nossos empreendimentos são realizadas por meio de equipe própria de 90 corretores ou de nossa loja virtual (sistema de vendas pela *internet*). Trabalhamos, ainda, com empresas de corretores contratadas, que possuem 200 corretores terceirizados com equipes dedicadas e preparadas para a venda de nossos empreendimentos. Acreditamos ser importante manter nossa própria equipe de vendas focadas exclusivamente na venda de nossos empreendimentos, desenvolver relacionamentos saudáveis com nossos clientes atuais e atrair novos clientes, o que proporciona maior eficiência em nossas vendas.

Em geral, vendemos 55% das Unidades de um empreendimento até o início da construção e o restante até o fim da construção.

Nossa estratégia de vendas inclui, ainda:

- *Lojas próprias, exclusivas para a venda de nossos imóveis, que atualmente totalizam oito unidades em Belo Horizonte.* Temos também quatro bases virtuais compostas por equipes próprias nas cidades de São Paulo, Campinas, Ribeirão Preto e Curitiba. Em 2006, 23% das Vendas Contratadas foram realizadas por lojas próprias e por esta equipe própria de corretores.
- *Loja virtual, cujo volume de vendas cresceu 243% em Vendas Contratadas entre 2005 e 2006, inclusive para o exterior.* A média diária de acessos em 2006, à página de nossa loja virtual (www.mrv.com.br) foi de 3773 acessos e de nosso chat foi de 111 acessos por dia. Em 2006, efetuamos, a partir da loja virtual, a venda de 251 Unidades, representativas de 12% do total de nossas Vendas Contratadas.
- *Planos diferenciados de financiamento para a aquisição do imóvel e contratação de seguros de performance para o término da construção.* Vide seção " – Financiamento e outros serviços aos nossos clientes" abaixo, na página [•].
- *Pesquisa freqüente em nossa base de clientes.* Realizamos, continuamente, pesquisas de mercado e análises que nos orientam quanto ao perfil de nossos clientes, e mantemos nossa base de dados atualizada com informações sobre demografia, perfil de renda, idade e outros detalhes. Esta base é utilizada na identificação dos terrenos, no desenvolvimento do produto e na respectiva estratégia de venda.
- *Marketing direto.* Nossa equipe de marketing direto administra uma base de aproximadamente 133 mil clientes potenciais, o que envolve interação por meios diretos de comunicação (telemarketing, mala direta, e-marketing e marketing corporativo). Além de gerar negócios, esse departamento nos auxilia na tomada de decisão por meio da identificação do perfil sócio, cultural e econômico de nossos clientes, bem como seu processo de tomada de decisão.
- *Vendas por indicação.* Realizamos campanhas para beneficiar os clientes que indicam novos compradores. Estas campanhas nos dão um retorno muito satisfatório chegando a representar, no ano de 2006, 19% das Unidades vendidas.
- *Campanhas nacionais de nossos produtos para o fortalecimento de nossa marca.* Nossos produtos permitem-nos adotar estratégias nacionais para sua comercialização, dada ênfase à penetração e abrangência geográfica de atuação, o que implica menor custo unitário de divulgação. Lançamos recentemente uma campanha intitulada "www.euodeiopagaraluguel.com.br", que foi uma inovadora forma de comunicação para explicarmos o plano de financiamento bancário para adquirir um imóvel em substituição ao aluguel. No plano proposto pela campanha, as prestações são reduzidas durante a obra, permitindo ao cliente conciliar as prestações do imóvel com o pagamento do aluguel. Após a entrega das chaves, as prestações são decrescentes, em até 240 meses. No primeiro trimestre de 2007, tivemos aproximadamente 635 mil acessos ao nosso site, 134% superiores a 2006. Neste período, a campanha "www.euodeiopagaraluguel.com.br" representou 15% da audiência da loja virtual, contribuindo destacadamente para o aumento do tráfego no nosso site. De acordo com pesquisas do setor, o endereço "www.mrv.com.br" foi, em 2007, um dos três mais acessados entre as construtoras brasileiras. A campanha "www.queroterminhacasa.com.br" está em fase de divulgação e apuração de resultados.

- *Marketing esportivo, em especial no futebol e voleibol.* Desde 1996, promovemos nossos empreendimentos e nossa marca por meio de *marketing* esportivo. Inicialmente através do voleibol feminino, patrocinando o Minas Tênis Clube, o que ocorreu até 2004. Esta equipe teve atuação destacada, com títulos nacionais e internacionais, o que ajudou a divulgar e consolidar a marca "MRV" nacionalmente. A partir de 2004, passamos a patrocinar o futebol por meio do Clube Atlético Mineiro, com a quarta maior torcida do País.

Construção

O gerenciamento e controle da execução de nossas obras são feitos pelo nosso corpo técnico que possui extensa experiência em Empreendimentos Residenciais Populares. A execução é feita com a contratação de empresas prestadoras de serviços, que são previamente identificados com base em uma avaliação dos seguintes critérios: experiência, referências pessoais e profissionais. Atualmente, temos mais de 270 empresas prestadoras de serviços.

Uma parte significativa das empresas prestadoras de serviços na área de construção possui longo histórico de relacionamento com o Grupo MRV. Os contratos com estas empresas prestadoras de serviços são geralmente estabelecidos com base em um preço fixo. A grande vantagem da contratação destas empresas é a especialidade de seus empregados, que se traduz em alta produtividade e eficiência, sobretudo em função de nossos produtos padronizados. Com isto conseguimos diminuir a quantidade de empregados por obra, bem como reduzir o tempo de execução dos nossos empreendimentos.

Nossa tarefa de gerenciamento e supervisão tem como enfoque a garantia de controle da qualidade do produto entregue, o domínio de todas as etapas do processo produtivo, o cumprimento dos prazos contratados e o controle dos custos.

Os nossos processos construtivos são padronizados e estamos certificados no nível A do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-h) desde 2001, o que garante um rigoroso controle de qualidade nos nossos empreendimentos, o que é feito com base no uso de manuais de procedimentos que descrevem em detalhe cada etapa da construção.

Os controles tecnológicos na etapa de infra e supra estrutura são feitos baseados em normas da ABNT, sendo que em alguns itens (por exemplo, blocos e concreto), os controles são feitos com critérios mais rigorosos do que aqueles estabelecidos por tais normas. Desde a fundação do Grupo MRV, não houve qualquer processo judicial questionando a parte estrutural de nossos empreendimentos, o que não significa que não possa haver processos nesse sentido no futuro.

Oferecemos ao nosso cliente diversas opções de acabamentos na construção. Além disso, disponibilizamos uma equipe de arquitetos antes da conclusão da construção do empreendimento para que o cliente possa personalizar alguns itens específicos de sua Unidade.

Visando atender a um forte crescimento e, portanto, aumentar nossa capacidade de construção, temos desenvolvido parcerias com outros construtores e, atualmente, possuímos nove parceiros. Nossa estratégia é selecionar construtoras com reconhecida capacidade e conhecimento no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, independentemente de sua localidade de atuação, e, em seguida, montar acordos operacionais com cada uma delas, delimitando a respectiva área geográfica de atuação. Nesta seleção de parceiros, levamos em conta também se a experiência do parceiro se coaduna com nossos métodos, padrões de excelência e custos e não raro lhe prestamos assessoria técnica nesse sentido.

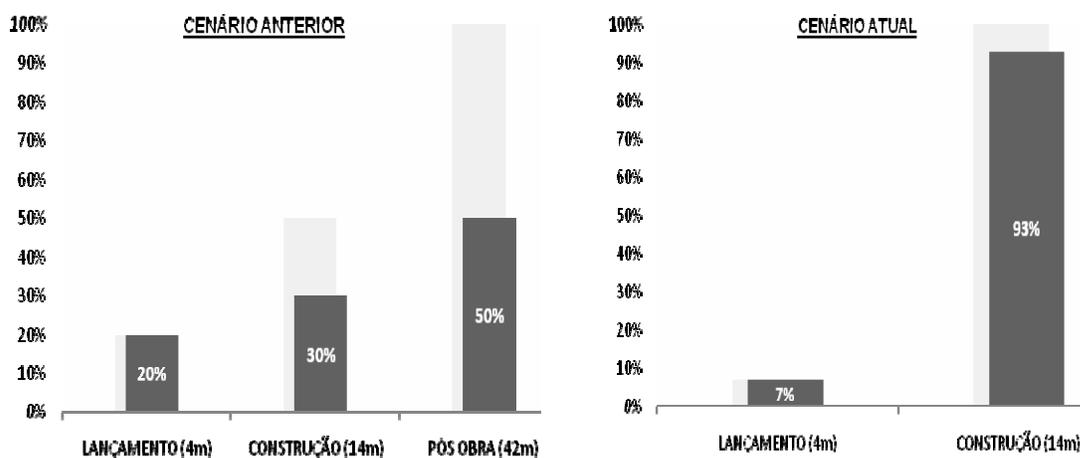
Em geral, os parceiros têm uma participação de até 50% do empreendimento, além do serviço de construção. À nossa Companhia são reservadas as obrigações de seleção de terrenos, incorporação, venda e supervisão da construção, além do aporte, proporcionalmente, de fundos para o empreendimento.

Financiamento a Clientes

A disponibilidade de financiamento aos nossos potenciais clientes, especialmente durante a construção do empreendimento, tem sido de fundamental importância para o nosso negócio. A escassez relativa de recursos para o financiamento imobiliário no Brasil fez com que financiássemos uma parcela significativa de nossas vendas.

Atualmente, os bancos comerciais e a CEF oferecem farto crédito imobiliário aos clientes finais. Esta nova oferta muda as condições financeiras e a taxa interna de retorno dos novos empreendimentos. Nos novos planos, os clientes aportam valores significativamente menores até a entrega das chaves, chegando no máximo a 30% do valor do imóvel. Se, por um lado, recebemos menor volume de recursos dos clientes até a entrega das chaves, por outro recebemos o restante integralmente, tão logo terminemos a obra e providenciemos o habite-se averbado para o cliente.

Os bancos comerciais têm também ofertado um volume considerável de crédito sob a forma de financiamento para a produção dos imóveis, suprimindo e complementando o aporte de caixa necessário à execução dos empreendimentos. Esta oferta de crédito pode montar a aproximadamente 30% a 35% do valor de venda das Unidades. Representamos, nos gráficos abaixo, os modelos teóricos de fluxo de caixa dos dois diferentes modelos. Como se verá, o novo modelo apresenta uma taxa interna de retorno maior e melhor aproveitamento de nosso capital próprio, com maior giro dos negócios e menor necessidade de capital por Unidade.



Fonte: Companhia

Adicionalmente, a maior disponibilidade de crédito nos permite cumprir ciclos mais rápidos de construção. Nosso modelo de construção é padronizado, com prazos de construção geralmente curtos e inferiores a 12 meses. A execução de ciclos mais rápidos aumentarão, adicionalmente, a taxa interna de retorno de projetos específicos e, portanto, também a da nossa Companhia. A execução de altas margens brutas com ciclos mais curtos de capital aumentam consideravelmente a nossa eficiência econômica. Por fim, ao diminuirmos o ciclo do projeto, favorecemos também nossos clientes, que, durante um menor tempo, terão que pagar sua moradia corrente, notadamente aluguel, e ao mesmo tempo contribuir para o pagamento de seu futuro imóvel.

Disponibilizamos a nossos clientes três modalidades de financiamento para compra de imóvel: direto, bancos comerciais ou CEF. A tabela abaixo indica a evolução destas modalidades em nossas atividades, como percentual de nossas Vendas Contratadas:

	2004	2005	2006	2007 (até abril)
Financiamento direto.....	39,0%	31,0%	17,0%	9,0%
Financiamento bancário	0,0%	3,0%	29,0%	47,0%
CEF	37,0%	38,0%	32,0%	27,0%
Pagamento à vista *	24,0%	28,0%	22,0%	17,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

* financiado até a entrega das chaves.

Financiamento direto

Por meio desta modalidade, recebemos do cliente um sinal e o restante é pago em parcelas mensais. O prazo médio destes contratos é de até 60 meses. Normalmente, exigimos do cliente um valor maior no sinal ou no ato de entrega das chaves, que corresponde a, aproximadamente, 30,0% do valor da Unidade. A taxa de juros varia de 1,2% a 2,0% ao mês, dependendo da fase da obra e do percentual pago até a entrega das chaves.

As parcelas dos contratos são reajustadas mensalmente pelo INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, as parcelas do contrato passam a ser reajustadas mensalmente pelo IGP-M, acrescidas de juros de 12,0% ao ano.

Concluída a construção, nossos financiamentos são geralmente garantidos pela alienação fiduciária da Unidade, com a transferência de todos os direitos de propriedade ao cliente relativos à Unidade somente mediante o pagamento integral das parcelas em aberto.

Historicamente, temos registrado um baixo índice de inadimplência sobre os nossos recebíveis (menos de 1,6% de nossos recebíveis, em 2006). Atribuímos este resultado a diversos fatores, com destaque para: (i) ações sistemáticas de cobrança; (ii) diversas opções de negociações, caso os clientes venham a enfrentar dificuldades financeiras; (iii) imissão do comprador na posse do imóvel somente após análise do cadastro e histórico de pagamentos até aquele momento; (iv) solicitação de fiadores/avalistas para entrega das chaves em planos de vendas mais extensos e/ou com reajustes periódicos; (v) entrega das chaves realizada mediante escritura com alienação fiduciária (vendas financiadas por nós), para as vendas a partir de agosto de 2006.

Além disso, possuímos uma política de concessão de crédito baseada em nossa experiência com os clientes de nosso segmento de atuação. As vendas somente são concretizadas caso os clientes estejam em conformidade com nossos parâmetros de risco e de segurança, por meio de análise de crédito perante Serasa S.A., Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e outros mecanismos internos. A inadimplência é monitorada e eventuais renegociações podem chegar à retomada do imóvel, caso sua posse tenha sido transferida ao cliente. Por último, nossas vendas são pulverizadas em termos de número de clientes e localização geográfica.

Financiamento bancário e CEF

Por meio desta modalidade, recebemos do cliente o valor das parcelas dos contratos somente até entrega das chaves. A partir desse momento, o cliente financia o saldo devedor do contrato diretamente com a instituição financeira, que nos paga à vista aquele valor. Em alguns empreendimentos, a aprovação de crédito por parte da instituição financeira não é automática. Ela avalia o crédito do cliente e o valor imóvel, que fica hipotecado ou alienado fiduciariamente em garantia de pagamento do financiamento. Em média, 90,0% dos financiamentos pleiteados por nossos clientes são contratados dentro de um prazo de aproximadamente 90 dias a contar da solicitação.

Entendemos que existem vantagens para os clientes e para nós no financiamento do saldo devedor do contrato com instituições financeiras. Para o cliente, porque pode utilizar o seu FGTS para pagamento de parte do saldo devedor do imóvel e obter junto à instituição financeira prazos mais longos de pagamento e menores taxas de juros. Para nós, o financiamento aumenta nossa liquidez, elimina nosso risco de crédito com o cliente e reduz nosso tempo de administração de carteira de recebíveis.

Trabalhamos desde o início dos anos 80 com a CEF. Para mais informações, *vide* seção "– O Setor Imobiliário – Regulamentação do Setor Imobiliário Brasileiro – Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário", na página 125, deste Prospecto.

Controle de Riscos

Nossos procedimentos de controle de risco compreendem a aprovação de todos os nossos projetos por nosso Conselho de Administração. Nosso Conselho de Administração revisa cuidadosamente os procedimentos para controle e gerenciamento de riscos em cada uma das nossas atividades, conforme detalhadamente descritos anteriormente na seção "– Estrutura de Negócios", na página 146.

Processos de Compra de Insumos

Temos uma equipe de suprimentos especializada e com profundo conhecimento do mercado fornecedor. Na construção dos nossos empreendimentos, em média, 60% dos custos diretos são provenientes dos materiais de construção. Integrada à equipe de produção, a equipe de suprimentos é responsável também pela contratação dos serviços estratégicos e de maior valor agregado (fundações, demolições, terraplenagens, pavimentações, redes elétricas, etc.) ficando assim responsável por até 65% dos custos diretos de produção. Isso contribui para uma menor variação nos custos finais das obras.

Destacamos 148 itens ou produtos que representam 98,5% dos nossos custos com materiais e insumos. Deste total, 95% referem-se a produtos com negociações e acordos em nível nacional, regional ou local, garantindo-nos uma maior uniformidade e poder de negociação nas compras. O segundo item de grande atenção é o prazo ou pontualidade na entrega dos produtos. Este índice de pontualidade gira em torno de 95,5%, ou seja, 4,5% ou menos dos pedidos são entregues fora do prazo especificado.

Segmentamos os fornecedores em nacionais, regionais ou locais, de forma a extrair o máximo deles - tendo o cuidado de evitar que qualquer um deles se torne indispensável em nosso processo produtivo. Por exemplo, em 2006, possuíamos mais de 2.000 fornecedores, sendo que, isoladamente, em 2006, nenhum deles, com exceção do setor de aço longos, sujeito a regime de oligopólio, nos fornecia mais que 4% dos nossos insumos. Não temos contrato de exclusividade com qualquer fornecedor e pesquisamos o mercado com frequência diária. Tais fornecedores são selecionados com base em critérios rígidos e as negociações são fechadas de forma a permitir maior pontualidade, maior qualidade dos produtos – sempre dentro das especificações técnicas e garantias – e melhores condições comerciais. Nosso prazo médio de pagamento é de 30 dias. Considerando a padronização de nossos empreendimentos e execução simultânea de um grande volume de obras nas cidades que atuamos, alcançamos significativas economias de escala em nas nossas compras de materiais e contratações de serviços estratégicos.

Relacionamento com Clientes

Temos um departamento de relacionamento com clientes, com o objetivo de informar, esclarecer dúvidas, solucionar problemas, bem como fidelizar nossos clientes. Esse setor coordena o "portal de relacionamento", nossa ferramenta eletrônica que exhibe na internet o andamento de todas nossas obras para nossos clientes, possibilitando a visualização de fotos, plantas, detalhes dos empreendimentos e promoções. Além disso, utilizamos o portal para realizar pesquisas, incentivar a campanha de indicação premiada e realizar atendimento personalizado.

Concorrência

De uma maneira geral, o mercado de incorporação e construção imobiliária é marcado por grande competição. O mercado é pulverizado e nenhum participante detém individualmente participação expressiva do mercado nacional.

Temos dois tipos de competidores: as empresas já listadas, ou em processo de listagem na BOVESPA, e as pequenas empresas locais. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente localizadas nas grandes metrópoles e em fase inicial de atuação no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. As empresas do segundo grupo são pouco capitalizadas, tendo acesso limitado a financiamentos. Na nossa visão esta característica competitiva tem tendência de valor decrescente no tempo. Além dos esforços governamentais, acreditamos que os financiamentos imobiliários bancários são um forte vetor de formalização do processo produtivo bem como do comercial. O custo da formalidade é facilmente compensado por nossa escala e características industriais de produção. Uma maior escala e formalização também nos permitem acesso a crédito mais abundante e barato, possibilitando um valor de prestação final menor para nosso cliente.

Ao longo dos próximos semestres aguardamos uma competição mais acirrada por parte das construtoras tradicionais de outros segmentos, listadas na BOVESPA, e empresas estrangeiras, que vêm no nosso segmento de atuação – o de Empreendimentos Residenciais Populares - um potencial maior de crescimento. Algumas destas empresas se encontram em confortável situação financeira, obtida através da abertura de seu capital em bolsa. Acreditamos que nossa eficiência, experiência específica e constante busca por aprimoramento deverão ser capazes de manter nossa competitividade.

Os principais fatores de diferenciação frente aos consumidores incluem preço, localização, disponibilidade e condições de financiamento, padrão de acabamento das Unidades, qualidade dos materiais utilizados na obra, reputação e histórico de cumprimento dos prazos das obras.

Investimentos e Desinvestimentos

Em 2006, empregamos recursos para investimentos em tecnologia da informação, na aquisição e desenvolvimento de softwares de gestão para a melhoria e adequação dos controles internos, no valor total de, aproximadamente, R\$1,0 milhão.

Não foram realizados desinvestimentos relevantes em 2004, 2005 e 2006.

Sazonalidade

De uma maneira geral o mercado imobiliário no nosso segmento não apresenta um padrão definido de flutuação ao longo dos meses do ano. A única flutuação mais consistentemente observada é o decréscimo de vendas no mês de dezembro, o que acreditamos ser justificado pela ocupação de nosso público-alvo com as festividades e interrupções de trabalho do fim de ano.

Propriedade Intelectual

Celebramos com a MRV Serviços de Engenharia, em 5 de janeiro de 2007, um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual MRV Serviços de Engenharia nos outorgou, em caráter gratuito, com exclusividade, pelo prazo de 10 anos, a licença de uso da logomarca "MRV Engenharia", bem como das expressões "SFH na MRV" e " SFH da MRV - Sistema Fácil da Habitação", com os respectivos logos. A licença outorgada não pode ser cedida por qualquer das partes, salvo mediante aprovação prévia. Não somos titulares de direitos sobre nenhuma marca.

Somos titulares dos nomes de domínio "mrv.com.br", "euodeiopagaraluguel.com.br" e "www.queroterminhacasa.com.br", que se encontram registrados junto ao "Registro.br".

Ativo Imobilizado

Não somos proprietários de nenhum ativo imobilizado relevante, sendo que nossa sede e filiais estão localizadas em imóveis alugados. Os terrenos adquiridos para realização de nossos empreendimentos imobiliários são registrados em nosso balanço patrimonial na conta "Estoque de Imóveis a Comercializar", não integrando o nosso ativo imobilizado.

Para mais informações, *vide* "– Análise e Discussão das Demonstrações Financeiras e o Resultado Operacional", na página 86.

Seguros

Nossa política de seguros tem duas vertentes. Na primeira vertente, em que as Unidades do empreendimento têm algum tipo de financiamento bancário vinculado à sua construção ou ao cliente via CEF, mantemos apólices de seguro junto a companhias de seguros brasileiras líderes e financeiramente sólidas. Estas apólices de seguro cobrem todos os riscos potenciais existentes e apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o empreendimento estiver situado. Acreditamos que esta cobertura de seguro é adequada, consistente com as práticas usuais adotadas por outras empresas atuantes no setor imobiliário. Contudo, não podemos garantir que o valor de seguro será suficiente para nos proteger de perdas relevantes que venhamos a sofrer. Não mantemos nenhuma apólice de seguro para nossos empreendimentos depois do encerramento das obras.

As apólices contratadas para os empreendimentos trazem coberturas para riscos de obra civil, responsabilidade civil geral e cruzada, danos em consequência de erro de projeto, entre outras. Contratamos, geralmente, também, seguro-garantia para construção e entrega das Unidades.

Na segunda vertente, em que as Unidades são financiadas exclusivamente com nossos recursos, não mantemos, normalmente, seguros para estes empreendimentos. Nossa decisão se fundamenta no alto padrão de segurança e simplicidade de nossos empreendimentos, substanciado pelos seguintes fatores: (i) inexistência de sinistros relevantes na história do Grupo MRV; (ii) diversificação geográfica; e (iii) alto número de empreendimentos, onde cada um individualmente representa um percentual diminuto de nossas atividades.

Por fim, contratamos seguros residenciais e seguros de vida em grupo para nossos executivos, empregados e estagiários, com capital segurado entre R\$50,0 mil e R\$500,0 mil.

Meio Ambiente

Estamos em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto e construção de nossos empreendimentos. Para mais informações, *vide* seção "– O Setor Imobiliário – Aspectos Ambientais", na página 129.

Responsabilidade Social

Faz parte de nossa cultura e nossos valores trabalhar e ajudar no desenvolvimento das comunidades onde temos nossas atividades. Ao longo de nossa história, executamos diversas iniciativas e a seguir descrevemos algumas delas.

Entre outubro de 1999 até outubro de 2001, em parceria com o governo municipal de Belo Horizonte, construímos e provemos fundos para um Centro de Atendimento, que continha consultórios médicos e dentários, refeitório e salas e recebia crianças de diferentes partes da periferia de Belo Horizonte. Nossos colaboradores se envolveram nesta iniciativa por meio de campanhas de doação de roupas e brinquedos e de peças de teatro em datas específicas. Durante estes dois anos, 16 mil crianças, aproximadamente, passaram por este Centro e receberam algum tipo de suporte.

Outra iniciativa é a promoção de incentivos para que as comunidades mantenham seus muros limpos e adequadamente pintados. Em nossos empreendimentos, comprometemo-nos publicamente, deixando placas nestas paredes ou muros, a mensalmente doar cestas básicas para certas creches e organizações assistenciais, desde que inexista grafite nestes muros.

Atualmente provemos suporte à associação "Cidade dos Meninos São Vicente de Paulo", localizada em Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, por meio de doações mensais e campanhas visando atrair outros colaboradores para esta iniciativa. Esta associação provê moradia, além de educação formal, técnica e humanística para adolescentes, que, em grupos de 16 garotos ou garotas, são mantidos em 100 casas (www.cidadedosmeninos.org.br).

Prêmios

Conquistamos os seguintes prêmios em 2005, 2006 e 2007:

Ano	Prêmio	Instituição
2007	X Top of Mind – Categoria Liderança	Revista Mercado Comum MG
2004/2005	IX Top of Mind (2005/2006) - Categoria Liderança	Revista Mercado Comum MG
2005	As Maiores de Minas - Maior Construtora do Estado	Estado de Minas e Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (FIEMG)
2005	8ª maior construtora do País (Ranking Top Imobiliário 2005)	Estado de São Paulo e Embraesp

Tecnologia da Informação

Nossos investimentos e desenvolvimentos em tecnologia da informação são importantes para nossas operações.

Utilizamos o sistema ERP (*enterprise resource planning*) fornecido pela Totvs S.A., um sistema integrado que cobre as áreas financeira e de contabilidade, de projeto e de planejamento de obras. Desenvolvemos ainda, internamente, uma série de ferramentas específicas de planejamento e controle, em softwares diversos, que são integradas ao ERP.

Recursos Humanos

Possuímos uma cultura de meritocracia e de sociedade. Há mais de 10 anos, implementamos um modelo de sociedade que visa a reter talentos e gerar uma cultura interna de alinhamento de interesses entre nossos acionistas, principais executivos e empregados.

A evolução de nosso quadro de colaboradores em 2006, bem como em 31 de março de 2007, está descrita abaixo:

	Exercício encerrado em	Período de três meses
	31 de dezembro de	encerrado em 31 de março de
	2006	2007
ADM e vendas Colaboradores	459	537
ADM e vendas Estagiários.....	80	78
Total ADM e Vendas	539	615
OBRAS Colaboradores.....	558	802
OBRAS Estagiários.....	73	93
Total Obras	631	895
TOTAL.....	1.170	1.510

Obs.: Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, não é possível realizar uma comparação do quadro de colaboradores com os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2004, uma vez que esta comparação incluiria colaboradores relacionados a atividades que não mais pertencem à nossa Companhia (*vide* seção "– Reestruturação Societária", na página 133)

Atualmente, contamos com mais de 270 empresas prestadoras de serviços.

Remuneração e Benefícios

O salário de nossos colaboradores é calculado na forma da lei, sendo composto por salário fixo, ao qual poderá ser acrescida participação nos lucros. A equipe comercial, além do salário fixo e participação nos lucros, tem uma parcela variável em sua remuneração, baseada no volume de vendas.

Em 31 de março de 2007, a folha de pagamento de nossas empregados totalizou, por mês, R\$1,9 milhão, aproximadamente.

Como benefícios para nossos colaboradores oferecemos seguro de vida, assistência médica, inclusive para dependentes, assistência odontológica, vale refeição e vale transporte.

Em 31 de março de 2007, os benefícios concedidos a nossos empregados totalizaram, por mês, R\$170,0 mil, aproximadamente. Em 2006, o valor destes benefícios totalizou R\$1,1 milhão, aproximadamente.

Relações com Sindicatos

Desenvolvemos nossas atividades em 35 cidades, localizadas em sete estados e no Distrito Federal. Acreditamos ter um bom relacionamento com os vários sindicatos aos quais nossos colaboradores são filiados. Os acordos de trabalho são renegociados anualmente e, nas principais cidades, mantemos canais diretos de comunicação. Junto aos Sindicatos dos Empregados da Construção Civil e Sindicatos Patronais da Construção Civil. Nos últimos três anos, não houve greve ou qualquer paralisação significativa em nossas atividades.

Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações

Atualmente, 89 dentre nossos principais executivos e empregados já têm sua remuneração alinhada com nosso desempenho. Além de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de negócios altamente eficiente, acreditamos que a adoção de um programa de tal natureza, que atinge de forma ampla o nosso corpo gerencial, cria o correto incentivo aos demais colaboradores a melhorar constantemente nossas operações e, como consequência, suas perspectivas profissionais. Na data deste Prospecto, 23 colaboradores eram titulares de 7,7% do nosso capital, por meio da UNNO Participações. e 71 colaboradores participam do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da nossa Companhia. *Vide seção “ – Administração – Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações”, abaixo, na página 163.*

Planos de Participação nos Lucros e Resultados

Atualmente, estamos implementando um plano, que é baseado em metas quantitativas, abrange todos nossos colaboradores e prevê a distribuição de até 4,5% do lucro líquido. Este plano é um instrumento incentivador do bom desempenho individual e do comprometimento com metas empresariais, porque visa a premiar os colaboradores com performance diferenciada ao longo do ano.

Segurança e Medicina do Trabalho

Damos grande importância à prevenção de acidentes e doenças do trabalho. Desta maneira, seguimos todas as regras, procedimentos administrativos e executivos, sejam eles gerais ou específicos, que visem à prevenção de acidentes de trabalho.

Banco de Idéias

Desenvolvemos, desde junho de 2003, um programa interno denominado "Banco de Idéias", por meio do qual nossos colaboradores apresentam sugestões para aprimorar aspectos financeiros, operacionais e administrativos na Companhia. As sugestões aceitas, que venham a contribuir para a melhoria de nossas atividades, inclusive para redução de nossas despesas, podem gerar benefícios para nossos colaboradores, como pagamento de prêmios.

Contratos Relevantes

Na data deste Prospecto, não somos parte de nenhum contrato que, individualmente, possa ser relevante para nossas atividades, embora, em conjunto, determinados contratos de financiamentos sejam relevantes.

Vide seção " – Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Obrigações Contratuais", na página 117, para uma lista dos principais contratos de financiamento vigentes em 31 de março de 2007.

Contingências Judiciais e Administrativas

O valor da contingência de cada processo pode não corresponder ao valor que provisionamos, tendo em vista a metodologia de definição de provisionamento por ela utilizada. Para o provisionamento, classificamos o prognóstico dos processos em provável, possível ou remoto, conforme a estimativa de perda (no caso das ações em que a Companhia é ré) de cada demanda. Essa classificação é feita após analisados os fatos alegados na peça processual inicial e os argumentos de defesa, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo. Para os processos classificados como perda provável, é feita provisão do valor integral da causa, não fazendo qualquer provisão para as duas outras classificações.

Acreditamos que nossas provisões para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender prováveis perdas.

Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente em relação à Companhia ou às sociedades que anteriormente pertenciam ao Grupo MRV, se decidido de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais.

Processos Tributários

Em 31 de março de 2007, éramos parte em processos tributários judiciais e administrativos, no valor total de, aproximadamente, R\$6,2 milhões, dos quais R\$5,4 milhões estavam provisionados. O processo judicial individual mais significativo é no valor de R\$1,9 milhões, relativo ao recolhimento de COFINS sobre a receita auferida pelas vendas de bens imóveis. Com base no parecer de nossos advogados externos, constituímos para tal processo, em nosso balanço patrimonial de 31 de março de 2007, provisão no valor de R\$2,0 milhões.

Na esfera administrativa, o processo individual mais significativo refere-se a supostas inconsistências em DCTFs (Declarações de Débitos e Créditos Tributários Federais), no valor de R\$20 mil, em 31 de março de 2007.

Processos Trabalhistas

Em 31 de março de 2007, éramos parte em 231 processos trabalhistas, que tratavam, principalmente, sobre reclamações de empregados de empreiteiros cuja responsabilidade da Companhia é subsidiária. O valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$0,5 milhão. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, podemos ser considerados subsidiariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços contratadas por nós. Desta forma, constituímos, em 31 de março de 2007, uma provisão de R\$0,4 milhão para eventuais perdas, conforme parecer de nossos advogados externos.

Processos Cíveis

Em 31 de março de 2007, éramos parte em 139 ações cíveis, perfazendo o valor total de R\$2,3 milhões. Essas ações são relativas, principalmente, à (i) rescisão de contrato de compra e venda e respectiva reintegração de posse; (ii) cobrança judicial em razão da inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; e (iii) cobrança de condomínio. Não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causariam impacto relevante nas nossas atividades. Em 31 de março de 2007, a nossa provisão para os processos cíveis era de R\$1,8 milhão.

ADMINISTRAÇÃO

De acordo com o nosso Estatuto Social, somos administrados por um Conselho de Administração composto por sete membros, e por uma Diretoria composta por sete membros. Nosso Estatuto Social prevê, ainda, um Conselho Fiscal de funcionamento não-permanente, composto por três membros efetivos e igual número de suplentes, instalado a pedido dos nossos acionistas.

Todos nossos conselheiros de administração e diretores assinaram, em 29 de junho de 2007, o Contrato de Participação no Novo Mercado, comprometendo-se a agir em conformidade com o referido contrato, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado.

Conselho de Administração

Nosso Conselho de Administração é responsável pela definição das nossas políticas estratégicas gerais e, entre outras atribuições, pelo estabelecimento de nossas políticas comerciais gerais, por eleger nossos diretores e fiscalizar a sua gestão. Atualmente, nosso Conselho de Administração é composto por sete membros, sendo três deles Conselheiros Independentes.

Nosso Conselho instituiu, em reunião realizada em 6 de novembro de 2006, três comitês internos de apoio, para assessorar e propor soluções para aumentar a eficácia de suas decisões. São eles: Comitê de Recursos Humanos, Comitê de Governança Corporativa e Comitê de Relacionamento com o Cliente. Cada um destes comitês é composto por três membros e presidido por um conselheiro. Todos os membros dos comitês detêm conhecimentos básicos sobre finanças, contabilidade e legislação aplicada ao Mercado de Capitais.

Nosso Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, a cada três meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro é eleito em Assembléia Geral e deve ser proprietário de, no mínimo, uma ação de nossa emissão, podendo residir fora do Brasil. Nosso Estatuto Social não contém restrições à possibilidade de os membros do nosso Conselho de Administração obterem empréstimos junto a nós. Contudo, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, um membro do Conselho de Administração é proibido (i) de votar em qualquer assunto que envolva conflito de seus interesses com nossos interesses; e (ii) de tomar por empréstimo recursos ou bens da nossa Companhia, sem prévia autorização da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração. *Vide* “– Descrição do capital social – Conselho de Administração – Conflito de Interesses”, na página 176.

Ainda de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o entendimento da CVM, nossos acionistas não-controladores, com ações que representem, no mínimo, 10% do nosso capital social, por no mínimo três meses, têm o direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração.

O prazo de gestão dos membros do nosso Conselho de Administração é unificado e de dois anos, sendo permitida a reeleição. Nosso Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos nossos conselheiros.

A seguir, relacionamos os atuais membros de nosso Conselho de Administração e seu cargo, bem como uma breve descrição biográfica.

Membro	Idade	Cargo	Data da Eleição	Prazo de Gestão
Rubens Menin Teixeira de Souza.....	50	Presidente	21.5.2007	21.5.2009
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez	55	Vice-Presidente	21.5.2007	21.5.2009
Levi Henrique	72	Conselheiro	21.5.2007	21.5.2009
Eduardo Luiz de Mascarenhas Picchioni	42	Conselheiro ^(*)	21.5.2007	21.5.2009
Fernando Henrique da Fonseca.....	66	Conselheiro	21.5.2007	21.5.2009
Robert Charles Gibbins.....	37	Conselheiro ^(*)	21.5.2007	21.5.2009
Roberto Miranda de Lima	36	Conselheiro ^(*)	21.5.2007	21.5.2009

(*) Conselheiro Independente.

Rubens Menin Teixeira de Souza. Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia. É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio-fundador do Grupo MRV e principal executivo, hoje exercendo o cargo de Diretor-Presidente da Diretoria Executiva e Presidente do Conselho de Administração. É sócio-fundador da Intermedium e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição desta companhia, em 1994.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. É graduado em direito pela Faculdade de Direito Milton Campos, em 1981. É sócio fundador da Construtora Becker Cabaleiro em 1977 e da CVG em 1986, Vice-Presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Belo Horizonte na relação com as construtoras e o Sindicato da Construção Civil de 1999 a 2002. É sócio fundador e membro do Conselho de Administração da Intermedium desde a constituição desta companhia, em 1994.

Levi Henrique. É graduado em engenharia pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica – ITA. Logo após a graduação foi trabalhar na Cofap S.A., em 1959, onde alcançou a posição de Diretor da Fábrica de Amortecedores, permanecendo nessa empresa por 19 anos. Posteriormente, em 1978, juntou-se à Eluma S.A., onde chegou à posição de Diretor Superintendente da Divisão de Não-ferrosos. Permaneceu nessa empresa durante 8 anos. Posteriormente, entre 1985 e 1993, trabalhou como Diretor Superintendente nas empresas LaFonte Fechaduras S.A., Metalpó Indústria e Comércio Ltda. e Protendit Indústria e Comércio Ltda. Em 1994, estabeleceu a Geminids, sua empresa de consultoria em gestão empresarial, na qual permanece até o presente momento.

Eduardo Luiz de Mascarenhas Picchioni. Possui experiência como membro da diretoria das Empresas Picchioni, desde 1980, nos setores do mercado financeiro e de capitais, além de haver sido membro do Conselho Consultivo da empresa PBM – Picchioni Belgo-Mineira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, do setor financeiro. É o responsável, desde 1997, no âmbito da empresa H.H. Picchioni S/A – CCVM, pela intermediação de produtos financeiros, tais como fundos de investimento, clube de investimento em ações, títulos de renda fixa, dentre outros. É, também, credenciado pela ANCOR – Associação Nacional das Corretoras de Valores, Câmbio e Mercadorias, como Agente Autônomo de Investimento, desde 2003.

Fernando Henrique da Fonseca. É formado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com especialização nas áreas Financeira, Econômica e de Negócios. É diretor-Presidente da Celulose Nipo-Brasileira S.A. (CENIBRA), desde setembro de 2001. Totaliza 42 anos de experiência na área financeira em empresas públicas e privadas, tendo exercido os seguintes cargos: Presidente das financeiras Intermedium e Credicon de 1994 a 2001; Vice-Presidente do Banco BEMGE de 1987 a 1988; Presidente do Banco Agrimisa de 1988 a 1993, Diretor Executivo do Conselho de Política Financeira do Estado de Minas Gerais de 1983 a 1985; Gerente da Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira de 1967 a 1975.

Robert Charles Gibbins. Formou-se "cum laude" em Finanças, na Universidade da Pennsylvania. Antes de constituir, em 2003, o fundo de investimento Autonomy Capital Research LLP, Robert Gibbins esteve, de 1994 a 2003, no Lehman Brothers, inicialmente como *trader* de dívidas de Governos Europeus e, após, liderando os investimentos proprietários em mercados emergentes. Antes de se unir ao Lehman Brothers, o Sr. Gibbins permaneceu de 1992 a 1994 no JP Morgan, onde, após se formar no seu "training program", atuou no mercado de renda fixa e derivativos de câmbio.

Roberto Miranda de Lima. É formado em engenharia civil na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, obteve sua especialização em Administração na Kellogg Business School e seu MBA na Fundação Dom Cabral. Desde 2007, é sócio e principal executivo (*Chief Executive Officer*) da Autonomy Investimentos S.A., braço imobiliário da Autonomy Capital Research LLP no Brasil. De 1999 até 2006, o Sr. Lima foi Diretor Operacional (*Chief Operating Officer*) da Tishman Speyer Properties no Brasil, onde era o responsável pelos empreendimentos comerciais da empresa no Brasil, bem como por suas áreas de Projetos e Obras, Administração Predial, Análise Financeira e Jurídico.

O endereço comercial dos membros de nosso Conselho de Administração é Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30350-540, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

Vide seção "– Operações com Partes Relacionadas", na página 168, para uma descrição dos contratos celebrados com membros do nosso Conselho de Administração.

Diretoria Executiva

Nossos diretores são responsáveis por nossa administração executiva diária. Os diretores têm responsabilidades individuais estabelecidas pelo Estatuto Social e pelo nosso Conselho de Administração. O endereço comercial de cada um dos nossos diretores é o mesmo da nossa sede social.

De acordo com o nosso Estatuto Social, podemos ter até sete diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, para um prazo unificado de dois anos, sendo permitida a reeleição. Nosso Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos nossos diretores. Qualquer diretor pode ser destituído pelo Conselho de Administração, a qualquer tempo, antes do término de seu prazo de gestão.

A seguir, relacionamos os atuais membros de nossa Diretoria Executiva e seu cargo, bem como uma breve descrição biográfica.

Membro	Idade	Cargo	Data da Eleição	Prazo de Gestão
Rubens Menin Teixeira de Souza.....	50	Diretor Presidente	22.5.2007	22.5.2009
Leonardo Guimarães Corrêa.....	48	Diretor Vice-Presidente Executivo de Relações com Investidores	22.5.2007	22.5.2009
Eduardo Paes Barreto	49	Diretor Vice-Presidente Comercial	22.5.2007	22.5.2009
Homero Aguiar Paiva.....	46	Diretor Vice-Presidente de Produção	22.5.2007	22.5.2009
Júnia Maria de Sousa Lima Galvão...	36	Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria	22.5.2007	22.5.2009
José Adib Tomé Simão	60	Diretor Vice-Presidente Financeiro	22.5.2007	22.5.2009
Hudson Gonçalves de Andrade.....	47	Diretor Vice Presidente de Desenvolvimento Imobiliário	22.5.2007	22.5.2009

Rubens Menin Teixeira de Souza – Diretor Presidente. Vide seção "– Conselho de Administração", acima.

Leonardo Guimarães Corrêa - Diretor Vice-Presidente Executivo de Relações com Investidores. Foi eleito Diretor Vice-Presidente da Diretoria Executiva, Diretor de Finanças e de Relações com Investidores da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em economia pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1980 e pós-graduado em Finanças pela FGV em 1986. Trabalhou de 1982 a 1990 no Lloyds Bank como Gerente de Tesouraria. De 1990 a 2000 trabalhou no JPMorgan, tendo como último cargo o de diretor tesoureiro para o Brasil. Foi sócio do Banco Pactual de 2000 a 2003. De 2003 a 2006 foi sócio da Perfin Administração de Recursos. Ingressou na Companhia em março de 2006.

Eduardo Paes Barreto - Diretor Vice-Presidente Comercial. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente Comercial da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Administração de Empresas pela FMU – Faculdades Metropolitanas Unidas, com especialização em Administração Mercadológica e Marketing pela FGV e ESPM. Foi Diretor da Associação de Dirigentes de Vendas do Brasil – ADVB e Presidente da Comissão de Varejo dessa associação. É palestrante de cursos e seminários da Associação Brasileira de Anunciantes – ABA. Foi Diretor Operacional da Companhia Brasileira de Distribuição – Grupo Pão de Açúcar de maio de 1986 até julho de 1993. Colabora com as empresas do Grupo MRV desde setembro de 2000 como responsável pela política comercial, coordenação e operacionalização da venda de imóveis, pesquisas de mercado, desenvolvimento de novos negócios e estratégia corporativa.

Homero Aguiar Paiva - Diretor Vice-Presidente de Produção. Foi eleito para o cargo de Vice-Presidente de Produção da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É formado em Engenharia Civil na PUC - MG em 1984 e pós-graduado em Engenharia de Qualidade e Produtividade em 1991, pela Sociedade Mineira de Engenharia - MG. Tem um MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC/BH em 2000. Ingressou no Grupo MRV em 1987 como engenheiro, ascendendo a Supervisor de Engenharia em 1989. Em 1996 passou a ser Diretor Técnico e desde 2004 é nosso responsável pela Vice Presidência de Produção.

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão - Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria. Foi eleita para o cargo de Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de janeiro de 2007. É graduada em Ciências Contábeis, pós graduada em Gestão Financeira e Negócios Internacionais pela Fundação Dom Cabral, pós-graduada em Recursos Humanos e em Sistemas de Informação. Trabalhou até janeiro de 2007 na RM Sistemas, recentemente vendida à Totvs S.A., nas áreas administrativa, financeira e contábil, tendo sido responsável e procuradora da RM Sistemas por 10 anos, de 1996 a 2006.

José Adib Tomé Simão - Diretor Vice-Presidente Financeiro. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente Administrativo da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em engenharia civil em 1969 pela Faculdade de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais. Em 1972 foi professor da antiga Escola de Engenharia Kennedy, em Belo Horizonte. De 1973 a 1986, em São Paulo, foi diretor da filial da Delphos Engenharia S.A., sediada em Belo Horizonte. De 1987 a 1988, foi assessor especial do Ministro-Chefe da Secretaria de Planejamento e Coordenação da Presidência da República. Iniciou em 1989 seu vínculo com o Grupo MRV, nas áreas técnicas, administrativa e comercial, passando a ser diretor administrativo a partir de 1999.

Hudson Gonçalves de Andrade - Diretor Vice Presidente de Desenvolvimento Imobiliário. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento Imobiliário da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Kennedy em 1993. Iniciou sua vida profissional em 1980 no Grupo MRV como Técnico de Edificações. Foi nomeado Diretor de Projetos em 2000, tendo assumido a Vice-Presidência de Desenvolvimento Imobiliário em 2005.

O endereço comercial dos membros de nossa Diretoria Executiva é Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30350-540, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Vide seção "– Operações com Partes Relacionadas", na página 168, para uma descrição dos contratos celebrados com membros da nossa Diretoria.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão societário independente da administração e dos auditores externos da Companhia, com funcionamento permanente ou não-permanente, caso em que será instalado a pedido de acionistas e atuará durante um exercício social.

As principais responsabilidades do Conselho Fiscal consistem em fiscalizar as atividades da administração, rever as demonstrações financeiras e reportar suas conclusões aos acionistas. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos diretores.

A Lei das Sociedades por Ações também exige que o Conselho Fiscal seja composto por, no mínimo, três e, no máximo, cinco membros, com seus respectivos suplentes.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Conselho Fiscal não poderá conter membros que (i) sejam membros do nosso Conselho de Administração; (ii) sejam membros da nossa Diretoria; (iii) sejam nossos empregados, de sociedade controlada ou sob controle comum; ou (iv) sejam cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro da nossa Administração.

Atualmente não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado. Quando instalado, os conselheiros eleitos deverão, para tomar posse, subscrever o Termo de Anuência, conforme previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Vide "– Descrição do Capital Social – Conselho Fiscal", na página 177, para mais informações sobre o funcionamento e a eleição dos membros deste órgão.

Novo Mercado

Vide "– Descrição do Capital Social – Conselho de Administração", na página 175, e "– Descrição do Capital Social – Conselho Fiscal", na página 177, para uma análise das regras do Novo Mercado da BOVESPA aplicáveis ao nosso Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal.

Remuneração

A remuneração de nossos administradores é determinada de acordo com (i) as funções e responsabilidades de cada um e em relação a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (ii) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir nosso objetivo de aumentar o valor de nossas ações.

Celebramos com cada um de nossos administradores um Contrato de Administração, que prevê, além da remuneração mensal fixa, paga à título de *pro labore*, uma remuneração variável atrelada ao desempenho do administrador e condicionada ao cumprimento de determinadas metas da área. A alguns de nossos administradores foram outorgadas, ainda, opções de compra de ações de nossa emissão, para serem exercidas nos prazos e nas condições estipuladas no Plano de Opções de Compra de Ações, conforme descrito abaixo.

Para 2007, a remuneração global para nossos conselheiros e diretores foi determinada em R\$3,0 milhões, conforme Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de maio de 2007, já incluídos benefícios de qualquer natureza e verbas de remuneração, e excluídos quaisquer ganhos, se houver, decorrentes do Plano de Opção de Compra de Ações. No primeiro trimestre de 2007, a remuneração total paga aos nossos administradores foi de R\$551,0 mil.

Nosso Estatuto Social prevê que a Assembléia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, não superior a 10,0% do remanescente resultado do exercício, desde que assegurado o dividendo obrigatório aos nossos acionistas, observados os termos e condições do artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações.

Por fim, nosso Estatuto Social prevê a possibilidade de, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, nos termos do parágrafo 3º do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgarmos opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de nossas sociedades controladas, direta ou indiretamente.

A seção a seguir descreve nosso Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu 1º Programa.

Plano de Opção de Compra de Ações

Em 2 de abril de 2007, nossos acionistas em Assembléia Geral aprovaram as condições gerais de nosso Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento, que contempla 4.701.723 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia naquela data, e estabelece o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada Programa.

Nossos executivos e empregados, inclusive de nossas controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável; as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido, até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente de nosso Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em 9 de abril de 2007, o Conselho de Administração aprovou o 1º Programa de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções e ações, bem como as condições de exercício. Neste programa foram outorgadas opções de compra para 3.024.408 ações equivalentes a 3,22% do capital social da Companhia, permanecendo a diferença para ser outorgada a critério do Conselho de Administração.

O preço de exercício destas opções de compra de ações outorgadas é de R\$1,004 por ação, que é o valor do patrimônio líquido da ação em 9 de abril de 2007.

Há quatro faixas no 1º Programa de Opção de Compra de Ações: (i) a primeira faixa, é composta por 783.589 ações em que o exercício da opção de compra de ações (vesting) pode ser imediato; (ii) a segunda faixa é composta por 72.684 ações e o prazo para exercício da opção de compra de ações (vesting) se estende por dois anos; (iii) a terceira faixa é composta por 277.778 ações e o prazo para exercício da opção de compra de ações (vesting) se estende por três anos e (iv) a última faixa contempla 1.890.357 ações e o prazo para exercício da opção de compra de ações (vesting) é de cinco anos.

A tabela abaixo descreve detalhes das opções outorgadas:

Categoria	Quantidade de Pessoas	% do total de ações	Total de ações
Colaborador sem prazo de <i>Vesting</i>	1	0,83	783.589
Colaboradores com 2 anos de <i>Vesting</i>	18	0,08	72.684
Colaboradores com 3 anos de <i>Vesting</i>	33	0,30	277.778
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	19	2,01	1.890.357
Total.....	71	3,22	3.024.408

Nossos acionistas, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não terão preferência no exercício da opção de compra de ações.

Com base no valor do preço de exercício (R\$1,004), caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, emitiríamos 3.086.689 ações ao valor total de exercício de R\$1,004, o que representaria uma diluição de 3,1% em relação a uma capitalização total de 94.034.468 ações antes da Oferta.

A prática contábil adotada pela Companhia com relação ao seu plano de opção de ações consiste na divulgação das informações requeridas pela CVM, enquanto não houver expressa obrigatoriedade de contabilização.

A Companhia estima de acordo com as praticas contábeis atualmente vigentes no Brasil que não ocorrerão efeitos em seu resultado ocorrendo efeitos em seu patrimônio líquido como aumento de capital no exercício das opções.

Caso a Administração da Companhia optasse por reconhecer contabilmente no resultado os efeitos das opções outorgadas, assumindo como premissas: (a) a utilização do método do valor intrínseco para contabilização dos efeitos do seu plano de opção, que consiste na contabilização da diferença entre: (i) o valor de mercado das ações, e (ii) o valor pago pelos beneficiários do plano no momento do exercício da suas opções; (b) R\$23,00 como o valor estimado de mercado por ação da Companhia na data da celebração do Contrato de Opção; (c) R\$1,004 por ação como sendo o preço do exercício das opções outorgadas na data da celebração do Contrato de Opção; e (d) que o período de carência de todas as opções outorgadas já tivesse se encerrado; o resultado da Companhia sofreria uma redução de R\$66.524 mil. Deve ser observado que o cálculo desse valor foi determinado com base nas premissas descritas e não necessariamente reflete o ajuste considerando-se o valor de mercado nessa data-base.

Para mais informações, *vide* seção "– Diluição ", na página 74.

Ações de Titularidade dos Administradores

Cada membro do Conselho de Administração possui uma ação de nossa emissão, exceto por Rubens Menin Teixeira de Souza, que possui, diretamente, 63.494.331 ações de nossa emissão e indiretamente através da MA Cabaleiro Ltda e da Maio Participações Ltda e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, que possui, diretamente 470.173 ações de nossa emissão além de participação de 3,5% das ações de nossa emissão através da MA Cabaleiro Ltda.

A UNNO Participações, que possui 7,7% de nossas ações, é controlada por alguns de nossos administradores, conforme descrito abaixo:

Categoria	% do Capital
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez ⁽¹⁾	43,9
Homero Aguiar Paiva ⁽²⁾	19,5
Lucas Cabaleiro Fernandez ⁽³⁾	11,8
Hudson Gonçalves de Andrade ⁽²⁾	9,1
Eduardo Paes Barreto ⁽²⁾	1,8
José Adib José Simão ⁽²⁾	0,9
Outros	13,0
Total	100

⁽¹⁾ Membro do nosso Conselho de Administração.

⁽²⁾ Membro de nossa Diretoria Executiva.

⁽³⁾ Ações de titularidade de empregados da Companhia.

Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia

Rubens Menin Teixeira de Souza - nosso acionista controlador - é o nosso Diretor Presidente, o Presidente do nosso Conselho de Administração, bem como quotista de MAIO Participações e MA Cabaleiro Participações, com 14,9% do respectivo capital social. Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 68,0%.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez – nosso acionista, membro do nosso Conselho de Administração, acionista da UNNO Participações e controlador da MA Cabaleiro Participações, com 85,9% de seu capital social – é irmão de Lucas Cabaleiro Fernandez, que, além de nosso acionista da UNNO Participações (*vide* "– Ações de Titularidade dos Administradores", acima), é membro do Comitê de Desenvolvimento Imobiliário da Companhia e também controlador da MAIO Participações, com 85,9% de seu capital social. MA Cabaleiro Participações e Maio Participações, cada uma, possuem 3,5% de nosso capital social.

Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 6,4% e 4,0%, respectivamente.

PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTAS VENDEDORES

Principais Acionistas

A tabela abaixo contém informações sobre a titularidade das nossas Ações na data deste Prospecto e posteriormente à Oferta, sem considerar a Opção de Ações Adicionais e a Opção de Ações Suplementares.

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após a Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	63.494.331	67,5	63.494.331	49,6
Autonomy	15.699.364	16,7	15.699.364	12,3
UNNO Participações ⁽²⁾	7.226.908	7,7	7.226.908	5,6
MAIO Participações ⁽³⁾	3.336.758	3,5	3.336.758	2,6
MA Cabaleiro Participações ⁽⁴⁾	3.336.757	3,5	3.336.757	2,6
Marcos ⁽⁵⁾	470.173	0,5	470.173	0,4
Lucas ⁽⁶⁾	470.172	0,5	470.172	0,4
Conselheiros	5	–	5	–
Mercado	–	–	34.000.000	26,6
Total	94.034.468	100	128.034.468	100,0

⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MAIO Participações e MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do respectivo capital social. Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 68,0%.

⁽²⁾ Vide seção “– Administração – Ações de Titularidade dos Administradores”, na página 164, para detalhamento da composição acionária da UNNO Participações.

⁽³⁾ Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (vide seção “– Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia”).

⁽⁴⁾ Sociedade controlada por Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, com 85,9% de seu capital social (vide seção “– Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia”).

⁽⁵⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 43,9% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 6,4%.

⁽⁶⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações, com 11,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,0%.

Vide seção “– Descrição do Capital Social – Capital Social”, na página 171, deste Prospecto Preliminar para informações adicionais sobre nosso capital social.

Autonomy

O Autonomy é uma sociedade constituída e existente de acordo com as leis de Luxemburgo, com sede em 3-5, Place Winston Churchill, L-1340, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.037.227/0001-13.

Na qualidade de um de nossos acionistas não-controladores, detentor de 16,7% de nosso capital, o Autonomy é controlado integralmente por Autonomy Master Fund II Limited, que, por sua vez, é controlado, também integralmente, por Autonomy Capital Fund Limited, sediado em Cayman, nas Ilhas Cayman, e Autonomy Capital Fund LP, sediado em Delaware, nos Estados Unidos, com participação de 79% e 21%, respectivamente.

O Autonomy Capital Fund Limited é um fundo de investimento destinado a investidores europeus e asiáticos, com uma variedade de beneficiários finais. Quatro destes investidores possuem participação superior a 5% do Autonomy Capital Fund Limited, mas inferior a 8%, sendo um fundo de pensão holandês, um banco de investimentos suíço, um investidor institucional britânico e uma *family office* (escritório de administração de patrimônio familiar). Nenhum destes quatro investidores têm participação societária entre si.

O Autonomy Capital Fund LP possui uma participação indireta de 3,51% na MRV (21% de 16,7%). É um fundo de investimento destinado a investidores norte-americanos, com uma variedade de beneficiários finais. Somente há dois investidores com participação superior a 5%, porém inferior a 25% do Autonomy Capital Fund LP. Estes são *family offices* ligados a duas famílias norte-americanas distintas, que não são partes relacionadas e são administrados por entidades diferentes.

Ademais, nenhum dos Acionistas Vendedores ou dos Coordenadores da Oferta possui qualquer participação no capital social do Autonomy Capital Fund Limited e/ou do Autonomy Capital Fund LP.

Nenhum dos beneficiários finais do Autonomy participa, direta ou indiretamente, com mais de 5% de nosso capital social.

Acordo de Acionistas

Em 24 de janeiro de 2007, nossos atuais acionistas celebraram um acordo de acionistas, que prevê regras sobre a transferência de ações, a administração de nossa Companhia e o exercício do direito de voto, em assembleias e reuniões dos nossos administradores.

Assim, na qualidade de nosso acionista não-controlador, foram outorgados ao Autonomy determinados direitos, como o de veto em determinadas deliberações, de venda conjunta na hipótese de alienação de nosso controle acionário e de indicar dois membros ou um membro de nosso Conselho de Administração, enquanto detiver 10% ou 5% de nosso capital social, respectivamente. Robert Charles Gibbins e Roberto Miranda de Lima, membros de nosso Conselho de Administração, foram indicados pelo Autonomy e foram assim eleitos desde as Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 24 de janeiro e 21 de maio de 2007, respectivamente.

Este acordo permanecerá em vigor até 24 de janeiro de 2012 ou até a conclusão desta Oferta, o que ocorrer primeiro.

Acionistas Vendedores

A tabela abaixo descreve o número de ações de propriedade de cada Acionista Vendedor, o percentual do capital social total e o número de ações de propriedade de cada um após a Oferta, considerando o exercício da Opção de Ações Adicionais e da Opção de Ações Suplementares.

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após a Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	63.494.331	67,5	59.732.952	44,2
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez ⁽²⁾	470.173	0,5	1	0,0
Lucas Cabaleiro Fernandez ⁽³⁾	470.172	0,5	0	-
Total	64.434.676	68,5	59.732.952	44,2

⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MAIO Participações e MA Cabaleiro Participações, com 14,9% do respectivo capital social. Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 68,0%.

⁽²⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações e sócio da MA Cabaleiro Participações, com 85,9% e 11,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 6,4%.

⁽³⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO Participações e sócio da MAIO Participações, com 85,9% e 11,8% de seu capital social respectivamente. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,0%.

Alterações Relevantes da Participação do Grupo de Acionistas nos Últimos Três Exercícios Sociais

Vide seção "– Reestruturação Societária", acima, na página 133.

Além disso, em 26 de junho de 2007, Rubens Menin Teixeira de Souza, UNNO Participações, MA Cabaleiro Participações e MAIO Participações venderam, ao Autonomy, 19.593, 2.197, 1.015 e 1.015 ações de nossa emissão, respectivamente, representativas de 0,03% de nosso capital social.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Marcas

Vide “– Nossas Atividades – Propriedade Intelectual”, na página 153.

Contrato de Não-Concorrência

Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez celebraram um contrato de não concorrência com a nossa Companhia, por meio do qual, por dois anos após o respectivo desligamento como nosso acionista, se obrigam a não desenvolver nenhuma atividade ligada ao setor de construção civil fora da nossa Companhia. Suas atividades no setor estão portanto circunscritas à nossa Companhia.

Clientes por Prestação de Serviços

O saldo em clientes por prestação de serviços são assim apresentados:

	Controladora	Consolidado	
	31/03/2007	31/03/2007	31/12/2006
Clientes por prestação de serviço.....	4.325	4.325	7.958
Total	4.325	4.325	7.958

Após nossa reestruturação societária (vide “– Reestruturação Societária” acima, na página 133), Expar, CVG e MRV Serviços de Engenharia continuam sendo controladas por Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Rubens Menin Teixeira de Souza e Mário Lúcio Pinheiro Menin. Entretanto, estas sociedades não são controladas, coligadas ou participam em nossa Companhia, nem foram incluídas nas demonstrações financeiras combinadas ou consolidadas descritas na seção “– Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, na página 15. Estas sociedades, no entanto, ainda possuem empreendimentos em andamento e, antes de nossa reestruturação, eram administradas em conjunto.

Apesar de terem acordos de não lançarem novos empreendimentos, Expar, CVG e MRV Serviços de Engenharia necessitam terminar os empreendimentos já lançados e iniciados. Neste contexto, foram celebrados contratos de construção e de venda de Unidades entre as três empresas acima mencionadas e a nossa Companhia, detalhados abaixo. Os valores de clientes por prestação de serviços incluem tais contratos e têm vencimentos inferiores a três meses. As receitas por prestação de serviços para estas empresas, no valor bruto de venda, de R\$4,6 milhões, para o período de três meses findo em 31 de março de 2007, foram registradas na rubrica de outras receitas operacionais.

A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7,6% (Expar e CVG) e 8,5% (MRV Serviços de Engenharia) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência até o término de execução das obras, em média de 18 meses, e até o término das vendas das unidades, em média 6 meses adicionais. Segundo estimativa da Administração o volume de obra é decrescente e os contratos com estas empresas deverão ter vigência até 2009, uma vez que a última obra tem previsão de término em dezembro de 2008. As referidas taxas aplicadas são consideradas por nossa administração como compatíveis com as condições praticadas no mercado.

Contratos de Mútuo

Os saldos e transações mantidos com partes relacionadas são assim apresentados:

Em 31 de março de 2007					
	Créditos		Obrigações		
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	
	Em R\$ (mil)				
MRV Serviços de Engenharia	735	735	-	-	
Controladores - Pessoas físicas	24	24	-	-	
UNNO Participações	5	5	2	2	
CVG	1	1	81	81	
Total	765	765	83	83	

Em 31 de dezembro de 2006					
	Créditos		Obrigações		
	Consolidado		Controladora	Consolidado	
	MRV Empreendimentos	MRV Construções	Companhia	MRV Empreendimentos	MRV Construções
	Em R\$ (mil)				
MRV Serviços de Engenharia	-	-	-	2.395	6.550
Controladores - Pessoas físicas	2	22	-	116	-
UNNO Participações	-	-	-	1	2
MRV Empreendimentos	-	-	87	-	-
CVG	-	-	-	-	2.080
Total	2	22	87	2.512	8.632

Período de três meses encerrado em 31 de março de 2007				
	Despesa Financeira		Receita Financeira	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	Em R\$ (mil)			
MRV Serviços de Engenharia	(289)	(289)	183	183
CVG	(56)	(56)	36	36
Total	(345)	(345)	219	219

Aplicações Financeiras

Em 31 de março de 2007, possuíamos R\$10,3 milhões aplicados em títulos de renda fixa remunerados com 110% do CDI na Intermedium, uma financeira controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (nosso Acionista Controlador, nosso Diretor Presidente e Presidente de Conselho de Administração) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, membro de nosso Conselho de Administração e nosso acionista. O rendimento para o período de três meses findo naquela data foi de R\$234,0 mil, reconhecido no resultado em receitas financeiras.

No dia 29 de maio de 2007, a aplicação financeira acima descrita foi integralmente resgatada para suprir nossas necessidades de capital de giro.

Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO Participações

Vide " – Descrição do Capital Social – Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO Participações", na página 172.

Permuta de Participações Societárias

Em 29 de junho de 2007, Rubens Menin Teixeira de Souza permutou 470.172 ações de nossa emissão por 315.181 quotas, ou 14,1%, do capital social da MA Cabaleiro Participações. Na mesma data, Rubens Menin Teixeira de Souza permutou 470.172 ações de nossa emissão por 315.181 quotas, ou 14,1%, do capital social da MAIO Participações.

Garantias

Nossos empréstimos são, em geral, garantidos por Rubens Menin Teixeira de Souza, pela CVG e/ou pela MRV Serviços de Engenharia, por meio de garantias fidejussórias ou notas promissórias.

Acordo de Acionistas

Vide " – Principais Acionistas e Acionistas Vendedores – Acordo de Acionistas".

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Apresentamos a seguir um resumo das disposições relevantes do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, das normas da CVM e da regulamentação do Novo Mercado. No Brasil, o Estatuto Social é o principal documento de uma sociedade por ações. Enquanto estivermos listados no Novo Mercado, o capital deve ser composto exclusivamente de ações ordinárias. Dessa forma, não podemos emitir ações preferenciais, ações sem direito de voto ou com restrições aos direitos de voto. Portanto, esta seção não trata dos direitos previstos em lei e assegurados às ações preferenciais, ações sem direito de voto ou com voto restrito. Para sair do Novo Mercado, é necessária a efetivação de oferta pública de aquisição das demais ações ordinárias, por um valor ao menos igual ao seu valor econômico, a ser lançada por nós ou por nosso acionista controlador.

Geral

Somos uma sociedade por ações de capital autorizado, constituída de acordo com as leis do Brasil. Em 30 de maio de 2007, arquivamos na CVM o pedido de registro de companhia aberta, o qual se encontra em análise. Após a concessão do registro de companhia aberta pela CVM, seremos uma sociedade por ações de capital aberto, constituída de acordo com as leis brasileiras. Nossa sede está localizada na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Em 29 de junho de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da presente Oferta, sendo o início da negociação das nossas ações no Novo Mercado no dia útil seguinte ao da publicação do Anúncio de Início da presente Oferta.

Capital Social

Na data deste Prospecto Preliminar, nosso capital social é de R\$249.990.909,30, dividido em 94.034.468 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Histórico do Capital Social

Fomos constituídos em 31 de maio de 2006, com capital social de R\$60.864.637,33, dividido em 60.624.021 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Na mesma data, nosso capital foi aumentado para R\$78.337.366,96, com a emissão de 17.734.902 ações ordinárias.

Em 24 de janeiro de 2007, o Autonomy, por meio da Gryfindor, ingressou na nossa Companhia, com a subscrição de 15.675.546 novas ações, representando 16,7% do capital social, no valor de R\$160,0 milhões.

Em 28 de maio de 2007, nosso capital foi aumentado para R\$249.990.909,30, mediante capitalização de R\$11, 6 milhões em lucros apurados no exercício de 2006.

Capital Autorizado

De acordo com o nosso Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, nosso capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$2.000.000.000,00, incluídas as nossas ações já emitidas. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado, deverá ser aprovado por nossos acionistas em assembléia geral.

Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das assembléias gerais de acionistas.

Acordo de Acionistas

Vide " – Principais Acionistas e Acionistas Vendedores – Acordo de Acionistas" .", na página 167.

Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO Participações

Visando à retenção de determinados administradores em nossa Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Homero Aguiar Paiva e Hudson Gonçalves de Andrade outorgaram, em 25 de maio de 2007, a Rubens Menin Teixeira de Souza, por um prazo de cinco anos, a opção para adquirir parte das ações de emissão da UNNO Participações de propriedade dos referidos administradores, caso se desliguem de nossa Companhia.

Ações em tesouraria

Não mantemos ações em tesouraria.

Objeto Social

Conforme nosso Estatuto Social, o objeto social compreende a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Registro de Nossas Ações

Nossas ações ordinárias são mantidas sob a forma escritural junto ao Banco Bradesco S.A. A transferência das ações será realizada por meio de um lançamento pelo Banco Bradesco S.A. em seus sistemas de registro a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante e ordem ou autorização judicial.

Direitos das Ações Ordinárias

Assembléias gerais

Nas assembléias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto social e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes aos nossos interesses.

Compete exclusivamente aos nossos acionistas reunidos em assembléia geral ordinária aprovar as demonstrações financeiras e deliberar sobre a destinação do nosso resultado relativo ao exercício social anterior e, se for o caso, o pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio.

Os membros do nosso Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembléia geral.

Vide seção " – Governança Corporativa – Novo Mercado", na página 189, para direitos das Ações Ordinárias decorrentes de nossa participação no Novo Mercado.

Direitos essenciais

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem nosso Estatuto Social, nem as deliberações da assembléia geral, podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos:

- Direito de participar nos lucros sociais;

- Direito de participar, na proporção da sua participação, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes, na hipótese de nossa liquidação;
- Direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, na forma da Lei das Sociedades por Ações;
- Direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações, descritas no item “– Direito de Preferência”, abaixo; e
- Direito de se retirar da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito na seção “– Direito de Retirada e Resgate”, na página 177, abaixo.

Assembléias Gerais

Espécies de Assembléia

A assembléia geral ordinária deve ser realizada anualmente, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as seguintes matérias: (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras; (ii) destinar o resultado do exercício e a distribuição de dividendos; (iii) eleger os administradores e os membros do conselho fiscal, quando for o caso.

As demais matérias são competência de assembléia extraordinária, que pode ser realizada cumulativamente à assembléia geral ordinária. Sem prejuízo de outras matérias, as seguintes devem ser deliberadas exclusivamente em assembléia geral extraordinária:

- Reforma do Estatuto Social;
- Desdobramentos de ações;
- Plano de opções de compra de ações;
- Saída do Novo Mercado;
- Escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da nossa Companhia para fins das ofertas públicas previstas no nosso Estatuto Social, dentre a lista tríplice de empresas indicada pelo nosso Conselho de Administração;
- Emissão de debêntures conversíveis e/ou com garantia real;
- Suspensão do exercício dos direitos de acionista que deixou de cumprir obrigação prevista em lei ou em nosso Estatuto Social;
- Avaliação de bens com que um acionista pretende subscrever ações;
- Aprovação de transformação em uma sociedade limitada ou qualquer outra forma prevista na Lei das Sociedades por Ações;
- Fusão, incorporação em outra sociedade ou cisão;
- Dissolução e liquidação, eleição e destituição dos liquidantes, bem como aprovação das contas por estes apresentadas e, ainda, eleição dos membros do Conselho Fiscal, o qual deverá funcionar no período de liquidação; e
- Autorização de pedido de falência ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembléia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que sejam titulares de, pelo menos, 25% do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas. Os acionistas que não comparecerem pessoalmente em assembléias gerais podem ser representados por procuradores, conforme descrito no item “– Legitimação e Representação”, abaixo.

De modo geral, as deliberações da Assembléia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Todavia, a aprovação de acionistas que representem, no mínimo, metade de nossas ações com direito a voto é necessária para a adoção das seguintes matérias:

- Redução do dividendo obrigatório;
- Mudança do objeto social;
- Fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade;
- Cisão da Companhia;
- Participação da Companhia em grupo de sociedades;
- Cessação do estado de liquidação;
- Dissolução da Companhia; e
- Incorporação de todas nossas ações ao patrimônio de outra sociedade brasileira.

A CVM poderá autorizar a redução do percentual de votos necessários à aprovação de determinadas matérias para companhias abertas com a propriedade das ações dispersa no mercado e cujas três últimas assembléias gerais tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos da metade de suas ações com direito a voto.

O Regulamento do Novo Mercado, entretanto, exige quoruns diferenciados para deliberação de determinadas matérias. *Vide* seção “– Governança Corporativa – Novo Mercado”, na página 189.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações, regulamentada pela CVM, exige que todas as nossas assembléias gerais sejam convocadas por meio de anúncio publicado três dias, no mínimo, no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e em jornal de grande circulação, editado na localidade de nossa sede e da BOVESPA, que, atualmente, é o “Valor Econômico”. A convocação deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, quinze dias da assembléia, em primeira convocação, e de 8 dias, caso haja a necessidade de segunda convocação.

A qualquer de nossos acionistas é facultado requerer à CVM, ouvida nossa Companhia: (i) o aumento, para até 30 dias, do prazo de antecedência da data de publicação do primeiro anúncio de convocação de assembléia geral, desde que tal assembléia tenha por objeto operações que, por sua complexidade, e a juízo da CVM, exijam maior prazo para que possam ser conhecidas e analisadas pelos acionistas; e (ii) a interrupção, por até 15 dias, do curso do prazo de convocação de assembléia geral extraordinária, a fim de que a CVM conheça e analise a legalidade das propostas a serem submetidas à assembléia geral.

Local da Realização de Assembléia Geral

Nossas assembléias gerais são realizadas na sede social, localizada na Av. Raja Gabaglia, 2720, na cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais. A Lei das Sociedades por Ações permite que as assembléias gerais sejam realizadas fora da sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na cidade de Belo Horizonte e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembléia geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembléias Gerais

Compete, ordinariamente, ao nosso Conselho de Administração convocar as assembléias gerais. A assembléia geral pode também ser convocada. A assembléia geral pode também ser convocada:

- Por qualquer acionista, quando os administradores retardarem a convocação, por mais de sessenta dias, nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações ou no Estatuto Social;
- Por acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, quando os administradores não atenderem, no prazo de oito dias, a pedido de convocação que apresentarem, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas;
- Por acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, quando os administradores não atenderem, no prazo de oito dias, a pedido de convocação de assembléia para instalação do conselho fiscal; e
- Pelo conselho fiscal se os órgãos da administração retardarem por mais de um mês a convocação da assembléia geral ordinária, ou, para a extraordinária, se ocorrerem motivos graves ou urgentes.

Legitimação e Representação

As pessoas presentes à assembléia geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto, por meio da apresentação do seu documento de identidade e de comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais, a ser previamente depositado, pelo acionista, em nossa sede social.

Os acionistas podem ser representados na assembléia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja nosso acionista, administrador ou advogado, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

Conselho de Administração

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por, no mínimo, cinco membros, dos quais 20%, no mínimo, deverão ser Conselheiros Independentes, eleitos pela assembléia geral, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, permitida a reeleição. Para fins de transição, em que o controle é exercido em forma difusa, é permitida a eleição, uma única vez, de conselheiros por no máximo três anos, sendo permitida a reeleição.

Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do Termo de Anuência os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente por agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Novo Regulamento de Listagem do Novo Mercado. Ainda, na ata de assembléia geral que eleger os Conselheiros Independentes, deve constar expressamente esta qualificação.

Eleição dos Membros do Conselho de Administração

Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em assembléia geral ordinária, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em assembléia geral extraordinária.

Nos termos do Regulamento de listagem do Novo Mercado, pelo menos 20% dos membros do nosso Conselho de Administração deverão ser conselheiros independentes, sendo assim considerado aquele que: (i) não tenha qualquer vínculo conosco, exceto participação de capital; (ii) não seja acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não seja ou não tenha sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não tenha sido, nos últimos três anos, nosso empregado ou diretor, do acionista controlador ou de sociedade controlada por nós; (iv) não seja fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de nossos serviços e/ou produtos, em magnitude que implique perda de independência; (v) não seja funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando nossos serviços e/ou produtos; (vi) não seja cônjuge ou parente até segundo grau de algum de nossos administradores; (vii) não receba outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Os conselheiros eleitos de acordo com o artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações também se enquadram na presente definição. Atualmente, três de nossos conselheiros têm tal característica.

A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital da companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração, sendo reconhecido aos acionistas o direito de cumular os votos num só candidato ou distribuí-los entre vários. Segundo a Instrução CVM nº 165, de 11 de dezembro de 1991, alterada pela Instrução CVM nº 282, de 26 de junho de 1998, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 5% e 10%. Em razão do montante do nosso capital social, acionistas representando 5% do nosso capital votante podem requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração.

Não solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas ações ordinárias, presentes ou representados por procurador. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o entendimento da CVM, nossos acionistas não-controladores, com ações que representem, no mínimo, 10% do nosso capital social, por no mínimo três meses, têm o direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração.

A remuneração dos conselheiros em determinado exercício social é fixada pelos acionistas na assembléia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras do exercício social anterior.

Conflito de interesses

A Lei das Sociedades por Ações proíbe um conselheiro de:

- Realizar qualquer ato gratuito com a utilização de nossos ativos, em nosso detrimento;
- Receber, de terceiros, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo Estatuto Social ou concedida através de Assembléia Geral;
- Sem prévia autorização da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo nossos recursos ou bens, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os seus bens, serviços ou crédito;
- Intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o nosso, ou nas deliberações que a respeito tomarem nossos demais administradores;
- Usar em benefício próprio ou de terceiros, com ou sem prejuízo para nós, oportunidades comerciais de que tenha conhecimento devido ao exercício do seu cargo;

- Omitir-se no exercício ou proteção de nossos direitos ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de nosso interesse;
- Adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário a nós, ou que esta tencione adquirir; e
- Intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o nosso, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

Conselho Fiscal

Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura do por Termo de Anuência previsto no Regulamento do Novo Mercado. Nosso Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente. Atualmente, não possuímos Conselho Fiscal instalado, podendo ser instalado, em qualquer exercício social, caso haja requisição por parte de acionistas.

Segundo a Instrução CVM nº 324, de 19 de janeiro de 2000, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a instalação do conselho fiscal pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 8% e 2%, para ações com direito a voto, e entre 4% e 1%, para ações sem direito a voto. Em razão do montante do nosso capital social, que é dividido somente em ações ordinárias (com direito a voto), acionistas representando 2% do nosso capital podem requerer a instalação do Conselho Fiscal.

Direito de Retirada e Resgate

Direito de Retirada

Qualquer acionista dissidente de certas deliberações tomadas em assembléia geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor de suas ações, com base nos critérios previstos na Lei das Sociedades por Ações. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido nas seguintes circunstâncias:

- Cisão, conforme descrito a seguir;
- Redução do dividendo obrigatório;
- Mudança do objeto social;
- Fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade;
- Participação em grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações;
- Aquisição do controle de qualquer sociedade, caso o preço de aquisição ultrapasse os limites estabelecidos no parágrafo 2º do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações; e
- Incorporação de ações da Companhia ou por ela, conforme descrito no artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a cisão ensejará direito de retirada apenas nos casos em que ocasionar:

- Mudança do objeto social, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social;
- Redução do dividendo obrigatório; ou
- Participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

Nos casos de (i) fusão ou incorporação da Companhia; (ii) participação em grupo de sociedades; ou (iii) incorporação de ações da Companhia ou por ela, não terá direito de retirada o titular de ação que tenha liquidez e dispersão no mercado, considerando-se haver: (a) liquidez, caso a ação integre o índice geral da BOVESPA – IBovespa, ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e (b) dispersão, quando os acionistas controladores, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum sejam titulares de menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de até 30 dias, contado da publicação da ata da assembléia geral em questão. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada nos 10 dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocará a nossa estabilidade financeira em risco.

Exercido o direito de retirada, os acionistas dissidentes terão direito a receber, a título de reembolso, o valor patrimonial de suas ações, com base no último balanço aprovado pela assembléia geral. No entanto, se a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido há mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial em data que obedeça ao prazo de 60 dias, para determinação do valor de suas ações. Neste caso, nós deveremos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas e o saldo, no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da assembléia geral. Nosso Estatuto Social determina que o valor econômico será utilizado para cálculo do valor de reembolso, se for inferior ao valor patrimonial.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante deliberação dos acionistas em assembléia geral extraordinária.

Direito de Preferência

Nossos acionistas têm direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época, exceto na outorga ou no exercício de qualquer opção de compra ou subscrição de ações. Os acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis em ações e em qualquer oferta de nossas ações ou bônus de subscrição, ressalvadas as hipóteses de exclusão do direito de preferência nos termos do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social. Concede-se prazo não inferior a 30 dias, contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser cedido pelo acionista.

Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionista Controlador, Conselheiros e Diretores

Nos termos da Instrução CVM 358, nós, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, os membros do nosso Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal, quando instalado, dos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, bem como qualquer outra pessoa que tenha conhecimento de informação referente a ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, são proibidos de negociar com valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que os envolvam, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos negócios.

Esta restrição também é aplicável:

- Aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal que se afastem da administração antes da divulgação pública de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, e se estenderá pelo prazo de seis meses após o seu afastamento;
- Se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia;
- Aos acionistas controladores, diretos ou indiretos, diretores e membros do conselho de administração, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de emissão da companhia pela própria companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;
- Se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia; e
- Durante o período de 15 dias anterior à divulgação de nossas informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP e IAN).

Restrições a Atividades Estranhas aos Interesses Sociais

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que o acionista controlador responde pelos danos causados por atos praticados com abuso de poder, incluindo entre as modalidades de exercício abusivo de poder, entre outras, o fato de orientar a companhia para fim estranho ao objeto social ou lesivo ao interesse nacional, ou levá-la a favorecer outra sociedade, brasileira ou estrangeira, em prejuízo da participação dos acionistas minoritários nos lucros ou no acervo da companhia, ou da economia nacional.

O Estatuto Social, por sua vez, veda expressamente quaisquer atos em nosso nome e em favor de terceiros, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

Vide seção " – Governança Corporativa ", abaixo, na página 188.

Alienação de Controle

Vide seção " – Governança Corporativa ", abaixo, na página 188.

Aquisição de Ações de Nossa Própria Emissão

Nosso Estatuto Social autoriza o Conselho de Administração a aprovar a aquisição de nossas ações por nós para permanência em tesouraria e posterior alienação, ou para cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, as ações não terão direito a dividendo nem a voto enquanto mantidas em tesouraria e serão destacadas em nosso balanço como dedução da conta do patrimônio líquido que registrar a origem dos recursos aplicados na sua aquisição. A decisão de comprar, direta ou indiretamente, ações de emissão própria para manutenção em tesouraria ou para cancelamento é vedada quando, dentre outras hipóteses:

- Importar diminuição do capital social;
- Requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, constantes do último balanço;
- Criar por ação ou omissão, direta ou indiretamente, condições artificiais de demanda, oferta ou preço das ações ou envolver práticas não equitativas;
- Tiver por objeto ações não integralizadas ou pertencentes ao acionista controlador; e
- Estiver em curso oferta pública de aquisição de nossas ações.

Não podemos manter em tesouraria mais de 10% da totalidade de nossas ações em circulação no mercado, incluindo as ações de propriedade de nossas controladas e coligadas.

A aquisição de nossas ações por nós, para cancelamento ou permanência em tesouraria, e a respectiva alienação serão efetuadas em bolsa, vedadas as operações privadas, exceto se a CVM as autorizar, em casos especiais e plenamente circunstanciados, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, nos termos da regulamentação da CVM, nós podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de sua emissão.

Divulgação de Informações

Nós devemos atender às exigências relativas à divulgação de informações previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos atos normativos expedidos pela CVM. Em função da listagem de nossas ações no Novo Mercado, devemos também seguir as exigências relativas à divulgação de informações contidas no respectivo regulamento.

Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BOVESPA determinadas informações periódicas, que incluem as informações anuais, as informações trimestrais e os relatórios trimestrais da administração e dos auditores independentes. Estas regras prevêm também a obrigação de arquivarmos na CVM acordo de acionistas, anúncios de convocação de assembléias gerais, atas destas assembléias e sumário das deliberações nelas tomadas.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação:

- Após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, apresentar demonstrações financeiras consolidadas após o término de cada trimestre, excetuado o último, e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa da Companhia e consolidado, se for o caso, que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamento e investimentos;

- A partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado, deveremos, no prazo máximo de quatro meses após o encerramento do exercício social: (1) divulgar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em Reais ou Dólares, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração, das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, além da proposta da destinação do resultado e do parecer dos auditores independentes; ou (2) divulgar, em idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, o relatório da administração e as notas explicativas, preparados de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, acompanhados do parecer dos auditores independentes e de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS descritos acima, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados; e
- Após a divulgação da primeira demonstração financeira elaborada de acordo com os critérios referidos no item anterior, devemos, no prazo máximo de 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das informações trimestrais: (i) apresentar, na íntegra, as informações trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

Informações Trimestrais

Além das informações exigidas pela legislação aplicável e após a obtenção de sua autorização para negociar no Novo Mercado, uma companhia listada neste segmento deve apresentar, juntamente com suas informações trimestrais, as seguintes informações:

- Balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado e comentário de desempenho consolidado, caso a companhia esteja obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social, cuja apresentação deve ser iniciada em, no máximo, seis meses após a obtenção de autorização para negociar nossas ações no Novo Mercado;
- Informe da posição acionária de todo aquele que detiver mais do que 5% do capital social da companhia, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física;
- Informe consolidado da quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da companhia de que o acionista controlador, os administradores e os membros do Conselho Fiscal sejam titulares, direta ou indiretamente;
- Informe da evolução da participação dos eventuais acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, no período de 12 meses imediatamente anteriores;
- Demonstração de fluxo de caixa da companhia e a demonstração de fluxo de caixa consolidado, que deverá ser incluída nas notas explicativas;
- Informe da quantidade de ações em circulação e seu percentual em relação ao total de ações emitidas; e
- A existência e a vinculação à cláusula compromissória de arbitragem.

As informações relativas à quantidade e características das ações da companhia direta ou indiretamente de titularidade dos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, a evolução do volume de ações de propriedade destas pessoas dentro dos 12 meses imediatamente anteriores e a cláusula compromissória à Câmara de Arbitragem do Mercado estarão incluídas nas Informações Anuais – IAN da companhia, no quadro “Outras Informações Consideradas Importantes para um Melhor Entendimento da Companhia”.

Requisitos para Divulgação

Na condição de companhia aberta, devemos atender às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Em função de nossa listagem no Novo Mercado, devemos também seguir as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Informações Exigidas pela CVM

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BOVESPA, entre outras, as seguintes informações periódicas:

- Demonstrações financeiras preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, bem como os relatórios dos administradores e dos auditores independentes, dentro do prazo de três meses após o fim do exercício social, ou na data em que forem publicados ou disponibilizados para os acionistas, o que ocorrer primeiro, junto com as Demonstrações Financeiras Padronizadas (relatório em modelo padrão contendo informações financeiras relevantes oriundas das nossas demonstrações financeiras);
- Anúncio de convocação da Assembléia Geral Ordinária, no mesmo dia em que forem publicadas na imprensa;
- Sumário das decisões tomadas nas Assembléias Gerais Ordinárias, no dia da sua realização;
- Ata da Assembléia Geral Ordinária, em até 10 dias após a sua realização;
- Formulário de Informações Anuais - IAN, em até 30 dias após a realização da Assembléia Geral Ordinária; e
- Formulário de Informações Trimestrais - ITR, acompanhadas de Relatório de Revisão Especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, em até 45 dias após o término de cada trimestre do exercício social, excetuando o último trimestre, ou quando a empresa divulgar as informações para acionistas, ou para terceiros, caso isso ocorra em data anterior.

Além das informações acima, devemos enviar à CVM e à BOVESPA:

- Anúncio de convocação de Assembléia Geral Extraordinária ou Especial, no mesmo dia de sua publicação;
- Sumário das decisões tomadas nas Assembléias Gerais Extraordinárias ou Especiais, no dia da sua realização;
- Ata de Assembléia Extraordinária ou Especial, em até 10 dias após a realização da Assembléia;
- Acordo de acionistas, quando do arquivamento em nossa sede social;
- Comunicação sobre ato ou fato relevante, no mesmo dia de sua divulgação pela imprensa;
- Informação sobre pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, seus fundamentos, demonstrações financeiras especialmente levantadas para obtenção do benefício legal e, se for o caso, situação dos debenturistas quanto ao recebimento das quantias investidas, bem como qualquer decisão concedendo recuperação judicial ou extrajudicial, no mesmo dia da entrada do pedido em juízo ou no dia de sua ciência por nós;
- Informação sobre pedido ou confissão de falência, no mesmo dia de sua ciência por nós, ou do ingresso do pedido em juízo, conforme for o caso; e
- Sentença declaratória de falência com indicação do síndico da massa falida, no mesmo dia de sua ciência pela companhia.

Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

Nossos acionistas controladores, administradores, membros do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária devem nos informar, para que possamos divulgar, à CVM e à BOVESPA, a titularidade e as negociações realizadas com valores mobiliários de nossa emissão, de nossas controladoras ou controladas, nestes dois últimos casos, desde que se trate de companhias abertas. Esta comunicação deverá abranger as negociações com derivativos ou quaisquer outros valores mobiliários referenciados nos valores mobiliários de emissão de nossa emissão, de nossas controladas ou controladoras, nestes últimos dois casos, desde que se trate de companhias abertas.

Referidas pessoas naturais indicarão, ainda, os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge do qual não estejam separados judicialmente, de companheiro(a), de qualquer dependente incluído em sua declaração anual de imposto sobre a renda e de sociedades por elas controladas direta ou indiretamente.

Referida comunicação conterá:

- Nome e qualificação do adquirente, indicando o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ou no Cadastro de Pessoas Físicas;
- Objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do adquirente de que suas compras não objetivam alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da sociedade;
- Número de ações, bônus de subscrição, bem como de direitos de subscrição de ações e de opções de compra de ações, por espécie e classe, já detidos, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou pessoa a ele ligada;
- Número de debêntures conversíveis em ações, já detidas, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou pessoa a ele ligada, explicitando a quantidade de ações objeto da possível conversão, por espécie e classe; e
- Indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de nossa emissão.

Caso não tenha havido mudanças nas posições mensais, encaminharemos tal informação à CVM e à BOVESPA.

As pessoas acima mencionadas também deverão informar a alienação ou a extinção de nossas ações e demais valores mobiliários, ou de direitos sobre eles, a cada vez que a participação do titular no total desta espécie ou classe de valores mobiliários em questão (i) atingir o percentual de 5%, (ii) se elevar em 5% e (iii) se reduzir em 5% (cinco por cento) do total da espécie ou classe.

Nosso Diretor de Relações com Investidores é o responsável pela transmissão das informações, assim que a recebidas por nós, à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que nossas ações sejam admitidas à negociação, bem como por atualizar o formulário IAN no campo correspondente.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários e com a Instrução CVM 358, devemos informar à CVM e à BOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Da mesma forma, devemos publicar um aviso ao mercado sobre tal ato ou fato. *Vide* seção " – Governança Corporativa – Política de Divulgação de Informações ", abaixo, na página 192.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores Disponíveis para Distribuição

A cada exercício, o Conselho de Administração deverá propor a destinação do resultado do exercício anterior, que será objeto de deliberação dos acionistas, reunidos em Assembléia Geral Ordinária.

Para os fins da Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido de uma companhia é o resultado do exercício social, deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios anteriores, a provisão para o imposto sobre a renda, a provisão para a contribuição social e a participação de empregados e da administração nos lucros.

O cálculo do lucro líquido e sua destinação são determinados com base em nossas demonstrações financeiras auditadas do exercício social imediatamente anterior. Ao adquirir as Ações, o acionista fará jus aos dividendos integrais declarados a partir da Data de Liquidação da Oferta.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o valor correspondente ao lucro líquido, conforme ajustado, ficará disponível para distribuição aos acionistas em qualquer exercício, podendo ser:

- Reduzido por valores alocados à reserva legal;
- Reduzido por valores alocados às reservas estatutárias, se houver;
- Reduzido por valores alocados à reserva para contingências, se houver;
- Reduzido por valores alocados à reserva de retenção de lucros, se houver;
- Reduzido por valores alocados à reserva de lucros a realizar;
- Aumentado por reversões de reservas para contingências registradas em anos anteriores; e
- Aumentado por valores alocados à reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes.

A destinação dos lucros para as reservas estatutárias e de retenção de lucros não poderá ser aprovada, em cada exercício, em prejuízo da distribuição do dividendo obrigatório.

Reservas

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas: (i) as reservas de lucros; e (ii) as reservas de capital.

Reservas de Lucros

As reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva para contingências, a reserva de lucros a realizar, a reserva de retenção de lucros e as reservas estatutárias. Em 31 de março de 2007, mantínhamos R\$12,3 milhões em reserva de lucros.

O saldo das contas de reservas de lucros, com exceção da reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, não pode exceder o nosso capital social. Caso isso ocorra, a Assembléia Geral Ordinária deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social, ou na distribuição de dividendos.

Reserva Legal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, estamos obrigados a constituir e manter a reserva legal, à qual serão destinados 5% do lucro líquido de cada exercício social, até que o valor da reserva atinja 20% do capital social. Podemos deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social. Eventuais prejuízos líquidos poderão ser levados a débito da reserva legal. Os valores da reserva legal devem ser aprovados em Assembléia Geral Ordinária de acionistas e só podem ser utilizados para aumentar o capital social ou compensar prejuízos. Em 31 de março de 2007, mantínhamos R\$0,6 milhão em reserva legal.

Reserva para Contingências

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a assembléia geral poderá, por proposta da administração, destinar parte do lucro líquido à formação da reserva para contingências com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. A proposta da administração para destinação de parte do lucro líquido à formação desta reserva deverá indicar a causa da perda prevista e justificar a constituição da reserva. Qualquer valor assim destinado em exercício anterior deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada não venha, de fato, a ocorrer ou deverá ser baixado na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. Em 31 de março de 2007, o saldo em nossa reserva para contingências era zero.

Reserva de Lucros a Realizar

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, a assembléia geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores: (i) o resultado líquido positivo da equivalência patrimonial se houver; e (ii) o lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar devem ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização, quando realizados e se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes. Em 31 de março de 2007, o saldo em nossa reserva de lucros a realizar era zero.

Reserva de Retenção de Lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a assembléia geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital que tenha sido previamente aprovado. Em 31 de março de 2007, mantínhamos R\$11,7 milhões em reserva de retenção de lucros.

Reservas Estatutárias

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Estatuto Social poderá criar reservas para alocar parte do nosso lucro líquido, desde que, para cada uma: (i) indique, de modo preciso e completo, a sua finalidade; (ii) fixe os critérios para determinar a parcela anual dos lucros líquidos que serão destinados à sua constituição; e (iii) estabeleça o limite máximo da reserva. A alocação dos recursos para reservas não poderá ocorrer se tiver sido realizada para evitar o pagamento do dividendo obrigatório. Em 31 de março de 2007, o saldo em nossa reserva estatutária era zero.

Reserva de Capital

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital compõe-se de reserva de ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação, alienação de partes beneficiárias, alienação de bônus de subscrição, prêmio na emissão de debêntures, incentivos fiscais e doações e subvenções para investimentos.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de capital poderão ser utilizadas, entre outras, para: (i) absorção de prejuízos que excedam os lucros acumulados e as reservas de lucros; (ii) resgate, reembolso, ou compra das próprias ações; e (iii) incorporação ao nosso capital social.

Em 31 de março de 2007, mantínhamos R\$18,6 milhões de reserva de capital, referente à reserva especial de ágio na incorporação da Gryfindor.

Dividendo Obrigatório

Acionistas de uma companhia têm direito de receber como dividendo obrigatório, em cada exercício, a parcela do lucro líquido ajustado estabelecida no estatuto, que, em nosso caso, é de pelo menos 25% do lucro líquido ajustado do exercício, calculado de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e com a Lei das Sociedades por Ações. Juros sobre capital próprio, em conformidade com a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, podem ser distribuídos e imputados no valor do dividendo obrigatório.

A Lei das Sociedades por Ações permite a suspensão da distribuição obrigatória de dividendos em qualquer exercício social em que os órgãos da administração reportarem à assembléia geral que a distribuição será incompatível com a situação financeira da companhia. A suspensão está sujeita à aprovação em assembléia geral e análise pelos membros do conselho fiscal, se instalado. Em companhias abertas, o conselho de administração deverá apresentar à CVM justificativa para a suspensão, no prazo de cinco dias a contar da realização da assembléia geral. Se o dividendo obrigatório não for pago, os valores correspondentes serão atribuídos a uma conta de reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos subseqüentes, tais valores serão pagos aos acionistas assim que a situação financeira da companhia permitir.

Dividendos

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de nosso Estatuto Social, devemos realizar assembléia geral ordinária até o quarto mês subseqüente ao encerramento de cada exercício social, ocasião em que ocorre a deliberação acerca da destinação dos resultados do exercício social e a distribuição dos dividendos. O pagamento do dividendo obrigatório é determinado com base nas demonstrações financeiras auditadas do exercício social anterior.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos deverão ser distribuídos ao proprietário ou usufrutuário de nossas ações registrado na data de declaração de dividendo, no prazo de 60 dias a contar da data em que o dividendo foi declarado, exceto se deliberação dos nossos acionistas estabeleça outra data de distribuição que, em qualquer caso, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo foi declarado. Dividendos não reclamados não rendem juros, não são corrigidos monetariamente e reverterem em nosso favor se não reclamados dentro de três anos após a data em que forem colocados à disposição do acionista.

Nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários a débito da conta de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. Adicionalmente, nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos com base no lucro líquido constante de balanço semestral ou trimestral. Os dividendos pagos em cada semestre não podem exceder o montante das reservas de capital. As distribuições de dividendos intermediários podem ser imputadas aos dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram distribuídos.

Juros sobre o Capital Próprio

Desde 1.º de janeiro de 1996, as sociedades brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio dos seus acionistas (menos reservas de reavaliação) e considerar tais pagamentos como despesas dedutíveis do lucro para fins de cálculo dos impostos brasileiros sobre o lucro. O valor da dedução fica, de modo geral, limitado ao que for maior entre (i) 50% do nosso lucro líquido (após as deduções de provisões para contribuição social incidente sobre o lucro líquido, mas antes de se considerar a provisão para o imposto de renda e juros sobre o capital próprio) e (ii) 50% de nossos lucros acumulados e reservas de lucros no início do exercício social em relação ao qual o pagamento seja efetuado. Adicionalmente, a taxa de juros sobre o capital próprio fica limitada à variação *pro rata die* da TJLP aplicável ao período em questão.

Qualquer pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15%, sendo que esse percentual será de 25%, caso o acionista que receba os juros seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um país onde não exista imposto de renda, ou que tenha imposto de renda com percentual máximo fixado abaixo de 20% ou onde a legislação local imponha restrições à divulgação da composição dos acionistas ou da participação no investimento). O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de imposto de renda retido na fonte, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório.

De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do imposto de renda retido na fonte, acrescida da quantia dos dividendos declarados, seja equivalente, ao menos, ao montante do dividendo obrigatório.

De acordo com o artigo 32 da Lei nº 4.357, de 16 de julho de 1964, as pessoas jurídicas brasileiras que estiverem em débito não garantido para com a União e suas autarquias de Previdência e Assistência Social, por falta de recolhimento de tributos, não poderão distribuir quaisquer bonificações a seus acionistas ou dar ou atribuir participação de lucros a seus sócios ou quotistas, bem como a seus diretores e demais membros de órgãos dirigentes, fiscais ou consultivos.

De acordo com a Lei nº 11.051, de 29 de dezembro de 2004 (Lei nº 11.051/04"), a multa aplicável à pessoa jurídica que deixar de observar tal determinação é de 50% sobre o valor distribuído ou pago aos beneficiários, estando limitada ao percentual de 50% do valor do débito tributário não garantido. Há discussão a respeito da validade desta norma, especialmente no que se refere à sua aplicabilidade ao pagamento de dividendos. No entanto, como não há, até o momento, manifestação definitiva em âmbito judicial sobre a sua aplicação, não é possível prever a interpretação que prevalecerá nos tribunais brasileiros em relação ao dispositivo.

Histórico de Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio

Abaixo está nosso histórico de dividendos propostos, para os períodos indicados:

Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
2004	2005	2006
	Em R\$ (mil)	
997,0	–	613,0

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Código do IBGC

O “Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa”, editado pelo IBGC, tem como objetivo indicar os meios para todos os tipos de sociedade, visando (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade. Os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas (*accountability*) e a responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por equidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. O *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeram, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em tal código, adotamos:

- Emissão exclusiva de ações ordinárias;
- Política “uma ação igual a um voto”;
- Contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- Estatuto Social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembléia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria; e (iv) hipóteses de direito de recesso;
- Elaboração de relatórios anuais de nossas atividades no exercício findo, comparativamente aos exercícios anteriores e de acordo com os padrões internacionais de contabilidade;
- Transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- Convocações de assembléia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica “outros assuntos” e sempre visando a realização de assembléias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- Regras de votação bem definidas e disponíveis aos acionistas desde a publicação do anúncio de convocação;
- Constatação de votos dissidentes nas atas de assembléias ou reuniões, quando solicitado;
- Vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- Previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e entre estes e nós;
- Previsão estatutária de que, na hipótese de alienação da totalidade do bloco de controle, o adquirente dirigirá oferta pública de aquisição de ações a todos os acionistas nas mesmas condições dadas ao controlador (*tag-along*);

- Dispersão de ações (*free float*), visando a liquidez dos títulos;
- Divulgação anual das políticas e práticas sociais, ambientais, de segurança do trabalho e saúde;
- Composição do Conselho de Administração com, no mínimo, 20% de membros independentes (ausente de vínculos com a companhia e com o acionista controlador); e
- Previsão estatutária de vedação ao acesso de informações e de direito de voto de conselheiros em situações de conflito de interesse.

Para informações adicionais sobre as práticas de governança corporativa adotadas por nós, *vide* seções “– Descrição do Capital Social” e “– Administração”, na página 158.

Novo Mercado - BOVESPA

Introdução

A BOVESPA possui três níveis de práticas diferenciadas de governança corporativa: Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado. Eles se diferenciam pelo grau das exigências destas práticas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles.

O Novo Mercado é um segmento de listagem da BOVESPA destinado à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometem, voluntariamente, a adotar práticas de governança corporativa, tais como práticas diferenciadas de administração, transparência, proteção aos acionistas minoritários e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação.

Em 29 de junho de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, reforçando nosso comprometimento com boas práticas de governança corporativa. Esse contrato entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início. Nosso Estatuto Social contém todas as cláusulas mínima exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado da BOVESPA. Os itens abaixo resumem os principais pontos que caracterizam o Novo Mercado e, conseqüentemente, são aplicáveis a nós:

- Divisão do capital social exclusivamente em ações ordinárias;
- Ações que representem no mínimo 25% do capital social devem estar em circulação;
- Na alienação de controle, ainda que por vendas sucessivas, o negócio deve ficar condicionado a que sejam estendidas aos acionistas minoritários as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, incluindo o mesmo preço (*tag-along*), por meio de oferta pública de aquisição de ações;
- Conselho de Administração com no mínimo cinco membros, com mandato unificado de até dois anos, sendo, no mínimo, 20% de Conselheiros Independentes;
- Demonstração de fluxo de caixa (da Companhia e consolidado) nos ITRs e nas demonstrações financeiras anuais;
- A partir do segundo exercício após a adesão ao Novo Mercado, a divulgação das demonstrações financeiras será obrigatoriamente realizada em inglês, reconciliadas aos padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, podendo o formulário de informações trimestrais (ITR) ser igualmente traduzido para o idioma inglês;
- O cronograma de eventos corporativos deve ser divulgado anualmente, até o final do mês de janeiro;
- A saída do Novo Mercado, bem como o cancelamento de registro como companhia aberta, ficam condicionados à efetivação de oferta pública de aquisição, pelo acionista controlador ou por nós, das demais ações de nossa emissão, por valor no mínimo igual ao seu valor econômico; e
- Resolução de disputas ou controvérsias entre nós, nossos administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado) e acionistas por meio de arbitragem, utilizando a Câmara de Arbitragem do Mercado.

Conselho de Administração e Conselho Fiscal

Vide seção "– Descrição do Capital Social - Conselho de Administração", na página 175, e "– Descrição do Capital Social - Conselho Fiscal", acima, na página 177.

Dispersão Acionária em Distribuição Pública

O Regulamento do Novo Mercado estabelece que deveremos envidar nossos melhores esforços para alcançar dispersão acionária, com adoção de procedimentos especiais, inclusive, sem limitação, garantia de acesso a todos os investidores interessados ou a distribuição a pessoas físicas ou investidores não institucionais de, no mínimo, 10% do total a ser distribuído.

Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, na ocorrência de um aumento de capital que não tenha sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública, a subscrição total ou parcial de tal aumento de capital pelo acionista controlador obrigá-lo-á a tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, consistente em 25% das ações de nosso capital social, no prazo de seis meses subsequentes à homologação da subscrição.

Alienação do Controle

O Regulamento do Novo Mercado estabelece que a alienação de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas, observando as condições e prazos vigentes na legislação e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante, devendo ser entregue à BOVESPA declaração contendo o preço e demais condições da operação de alienação de nosso controle.

Esta oferta também será exigida (i) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que resulte na alienação de nosso controle; e (ii) na alienação de controle de sociedade que detenha o nosso controle, sendo que, nesta última hipótese, o acionista controlador alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação, além de anexar documentos que comprovem esse valor.

Segundo o Novo Mercado, aquele que já detiver nossas ações e que venha a adquirir o seu controle, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o acionista controlador que envolva qualquer quantidade de ações, deverá efetivar oferta pública na forma acima referida, além de ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 6 meses anteriores à data da alienação de controle por meio do pagamento da diferença atualizada entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa por nossas ações.

O Regulamento do Novo Mercado também prevê que o acionista controlador alienante não poderá transferir a propriedade de suas ações, nem nós poderemos registrar qualquer transferência de ações representativas do nosso controle, enquanto o acionista adquirente e aqueles que vierem a deter o nosso controle não subscreverem o Termo de Anuência dos controladores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

O comprador deve, sempre que necessário, tomar todas as medidas para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, consistente em 25% do total de ações do capital social, dentro dos seis meses subsequentes à aquisição do controle.

Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivativos por Acionista Controlador

O acionista controlador deve comunicar à BOVESPA, imediatamente após a aquisição do nosso controle, acerca da quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão, de que eles ou pessoas próximas a eles sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos, bem como quaisquer alterações nas suas respectivas participações.

Ainda segundo as regras do Novo Mercado, qualquer negociação efetuada com esses valores mobiliários deverá ser comunicada à BOVESPA. *Vide seção “– Descrição do Capital Social – Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal”, na página 183.*

Cancelamento de Registro de Companhia Aberta

Conforme as regras do Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, o cancelamento do registro de companhia aberta exigirá a elaboração de laudo de avaliação de nossas ações pelo valor econômico, elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao nosso poder de decisão, nossos administradores e controladores, e deverão satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo dispositivo legal.

Nas hipóteses de cancelamento do registro de companhia aberta ou de nossa saída do Novo Mercado, a escolha da empresa especializada responsável pela determinação de nosso valor econômico é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não computados os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes na Assembléia Geral, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação; ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

O valor econômico das ações, apontados no laudo de avaliação, será o preço mínimo a ser ofertado pelo acionista controlador na oferta pública de aquisição de ações para o cancelamento do registro de companhia aberta. A oferta pública ficará condicionada a que o valor apurado no laudo de avaliação não seja superior ao valor divulgado pelo ofertante. Se o valor econômico das ações for superior ao valor informado pelo ofertante, a decisão de se proceder ao cancelamento do registro de companhia aberta ficará revogada, exceto se o ofertante concordar expressamente em formular a oferta pública pelo valor econômico apurado, devendo o ofertante divulgar ao mercado a decisão que tiver adotado.

Caso o laudo de avaliação não esteja pronto até a Assembléia Geral, o acionista controlador informará nessa assembléia o valor por ação pelo qual formulará a oferta pública, ficando a oferta condicionada a que o valor informado não seja inferior ao apurado no laudo de avaliação.

Em síntese, o procedimento para o cancelamento do registro de companhia aberta deve seguir os procedimentos e demais exigências estabelecidas pela legislação vigente e pelas normas editadas pela CVM, respeitados os preceitos contidos no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social.

Saída do Novo Mercado

Podemos sair a qualquer tempo do Novo Mercado, desde que a saída seja aprovada em Assembléia Geral e comunicada à BOVESPA por escrito com antecedência de 30 dias. A ata de assembléia deve conter o motivo da saída do Novo Mercado, sendo que esta saída não implica a perda da condição de companhia aberta registrada na BOVESPA.

Quando a saída do Novo Mercado ocorrer (i) para que as ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, ou (ii) em razão da reorganização societária da qual as ações da companhia resultante não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, o acionista controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações dos nossos demais acionistas, no mínimo, pelo valor econômico, a ser apurado em laudo de avaliação especialmente elaborado.

Caso nosso controle seja alienado nos 12 meses subseqüentes à saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o adquirente do controle deverão, conjunta e solidariamente, oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações, nas mesmas condições e pelo mesmo preço devidamente atualizado e condições obtidas pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações. Ademais, se o preço obtido pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações for superior ao valor da oferta pública de saída realizada, o acionista controlador alienante e o adquirente ficarão conjunta e solidariamente obrigados a pagar a diferença de valor apurado aos aceitantes da respectiva oferta pública.

Após a saída do Novo Mercado, nossos valores mobiliários não poderão retornar a ser listados no Novo Mercado por um período mínimo de 2 anos contados da data em que tiver sido formalizado o desligamento, salvo se nosso controle acionário for alienado após a formalização de sua saída do Novo Mercado.

Política de Divulgação de Informações

Nos termos da Instrução CVM 358, possuímos uma Política de Divulgação de Informações, que disciplina a divulgação de informações relevantes e a manutenção de sigilo acerca destas informações.

Informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de nossa Assembléia Geral ou nossos órgãos de administração, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos nossos negócios, que possa influir de modo ponderável (i) na cotação dos valores mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários; ou (iii) na determinação de os investidores exercerem quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários.

É de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar, à CVM e às bolsas de valores, qualquer informação relevante ocorrida ou relacionada com nossos negócios, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral, inclusive por meio de anúncio publicado em jornal de grande circulação. Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando os administradores entenderem que a divulgação pode colocar em risco interesse legítimo da Companhia.

Todas as pessoas vinculadas (incluindo nosso acionista controlador, nossos Diretores, membros do nosso Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e colaboradores que tenham acesso freqüente a informações relevantes e outros que consideremos necessário ou conveniente) deverão assinar termo de adesão à Política de Divulgação de Informações e guardar sigilo sobre as informações relevantes ainda não divulgadas, sob pena de nos indenizar e as demais pessoas vinculadas quanto aos prejuízos causados.

Cláusula Compromissória (Arbitragem)

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado e com nosso Estatuto Social, Nós, nossos acionistas, nossos administradores e membros do Conselho Fiscal quando instalado nos obrigamos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre si, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Informações Periódicas

Vide seção “– Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações”, na página 180.

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que, pelo menos uma vez ao ano, devemos realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

O Novo Mercado determina que as companhias e os administradores devem enviar à BOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre nós, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BOVESPA.

Acordo de Acionistas

Enviaremos à BOVESPA e à CVM até a data da publicação do Anúncio de Início, cópia de todos os acordos de acionistas arquivados em sua sede, se e quando assinados, e noticiar à BOVESPA e à CVM sobre as averbações de acordos existentes em seus livros.

Contratos com o mesmo grupo

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, devemos enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre nós e nossas controladas e coligadas, nossos administradores, nosso acionista controlador e, ainda, entre nós e sociedades controladas e coligadas de nossos administradores e nosso acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, em um único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$200 mil, ou valor igual ou superior a 1% sobre nosso patrimônio líquido, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução de nossos negócios. Vide seções “– Descrição do Capital Social - Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionista Controlador, Conselheiros e Diretores”, na página 179 e “– Operações com Partes Relacionadas”, na página 168.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. ANEXOS

- Estatuto Social
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre a Oferta
- Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberará sobre o Preço por Ação
- Declaração de Veracidade da Companhia e dos Acionistas Vendedores
- Declaração de Veracidade do Coordenador Líder
- Formulário de Informações Anuais – IAN Relativo ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2006 (*somente informações não incluídas no Prospecto*)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- Estatuto Social

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

CAPÍTULO I – Denominação, Sede, Objeto e Duração

ARTIGO 1º – A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (conforme alterada, a “Lei das Sociedades por Ações”).

Parágrafo Único - Com a admissão da Companhia no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (“Novo Mercado” e “Bovespa”, respectivamente), a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal instalado, sujeitam-se também às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da Bovespa (“Regulamento do Novo Mercado”).

ARTIGO 2º – A Companhia tem sede e foro jurídico em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Raja Gabaglia, 2720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), podendo, a critério da Diretoria, criar e extinguir filiais, agências e escritórios de representação em qualquer ponto do território nacional.

ARTIGO 3º – A Companhia tem por objeto (i) a administração de bens próprios; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (iv) a participação em outras sociedades nas qualidades de sócia ou acionista.

ARTIGO 4º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II – Capital Social

ARTIGO 5º – O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$249.990.909,30 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa mil, novecentos e nove reais e trinta centavos), representado por 94.034.468 (noventa e quatro milhões, trinta e quatro mil, quatrocentas e sessenta e oito) ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º - Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3º - Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 4º - Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 5º - As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 6º - Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

ARTIGO 6º – A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária, sem guardar proporção entre as ações já existentes.

Parágrafo 1º - O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembléia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição.

Parágrafo 3º - A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

ARTIGO 7º – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação, ou para cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

ARTIGO 8º – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, nos termos do parágrafo 3º do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia.

CAPITULO III – Assembléias Gerais

ARTIGO 9º – A Assembléia Geral, que é órgão deliberativo da Companhia, reunir-se-á na sede social (i) ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, sendo assegurado o direito de convocação aos acionistas detentores de, pelo menos 50% (cinquenta por cento) do capital social, independentemente de prévia ou posterior justificação.

Parágrafo Único - As Assembléias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, pelo Vice-Presidente ou por outro membro do Conselho de Administração, e secretariadas por um acionista escolhido pelo Presidente da Assembléia dentre os presentes.

ARTIGO 10 – Para participar da Assembléia Geral, o acionista deverá depositar na Companhia, na data da realização da respectiva assembléia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e/ou, relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembléia Geral; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembléia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único - O acionista poderá ser representado na Assembléia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundo de investimento que represente os condôminos.

ARTIGO 11 – As deliberações da Assembléia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e no artigo 43 deste Estatuto Social, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Único - As atas das Assembléias poderão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas observado o disposto no parágrafo 1º, do artigo 130, da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IV – Administração

SEÇÃO I – Disposições Gerais

ARTIGO 12 – A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva, de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável pelo presente Estatuto Social.

ARTIGO 13 – A posse dos administradores é condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado. Os administradores deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à Bovespa a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

ARTIGO 14 – A Assembléia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

SEÇÃO II – Conselho de Administração

ARTIGO 15 – O Conselho de Administração será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 7 (sete) membros, todos acionistas da Companhia, eleitos pela Assembléia Geral, cujos mandatos serão unificados e terão a duração de 2 (dois) anos, contados da data de eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, expressamente declarados como tais na Assembléia Geral que os eleger. Considera-se Conselheiro Independente aquele que (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação no capital social; (ii) não for Acionista Controlador, cônjuge ou parente até segundo grau do Acionista Controlador, não for e não tiver sido nos últimos 3 (três) anos vinculado à sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (excluem-se desta restrição pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não tiver sido nos últimos 3 (três) anos empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade Controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; ou (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (excluem-se desta restrição proventos em dinheiro oriundos de eventual participação no capital). É também considerado Conselheiro Independente aquele eleito mediante faculdade prevista nos parágrafos quarto e quinto do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º - Quando a aplicação do percentual definido acima resultar em número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior se a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, se a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração. Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembléia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores.

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleito membro do Conselho de Administração, salvo dispensa expressa da maioria de seus membros, aquele que: (i) ocupar cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Parágrafo 5º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

ARTIGO 16 – O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, assumirá as funções do Presidente o Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

ARTIGO 17 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada três meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, da qual constará a ordem do dia.

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 2º - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

ARTIGO 18 – As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º - No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, (i) manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado; ou (ii) fazer-se representar por qualquer outro membro, mediante procuração escrita com indicação de sua manifestação de voto sobre cada um dos pontos da ordem do dia, não podendo cada membro representar mais de 2 (dois) outros membros.

Parágrafo 3º - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado, para completar o respectivo mandato, por Assembléia Geral Extraordinária. Para fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo 4º - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 18, parágrafo 2º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

ARTIGO 19 – Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

ARTIGO 20 – As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida sua gravação e degravação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho ou que tenham se manifestado na forma do artigo 18, parágrafo 2º deste Estatuto, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

ARTIGO 21 – O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente, deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a) aprovação de e/ou qualquer alteração no Plano de Negócios da Companhia;
- (b) aprovação dos orçamentos anuais operacionais e de investimentos e verificação do cumprimento dos mesmos;

- (c)** nomeação e destituição dos membros da Diretoria e determinação de seus poderes, funções e remuneração;
- (d)** controle da gestão dos diretores, verificação, a qualquer tempo, dos livros e documentos da Companhia, solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros assuntos relacionados à gestão dos diretores;
- (e)** convocação da Assembléia de Acionistas quando julgar conveniente;
- (f)** manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e submissão das Demonstrações Financeiras da Companhia para aprovação da Assembléia Geral de Acionistas;
- (g)** quaisquer transações realizadas direta ou indiretamente com partes relacionadas aos acionistas;
- (h)** aquisição, alienação e/ou oneração de qualquer participação em capital social, exceto para a constituição de pessoas jurídicas Controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas na forma de sociedade de propósito específico para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;
- (i)** alienação ou oneração, de qualquer forma, de bens imóveis da Companhia, cujo valor exceda R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (j)** alienação ou oneração, de qualquer forma, de outros ativos da Companhia, cujo valor exceda, em uma ou mais operações de mesma espécie, no período de 12 (doze) meses, a quantia de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (k)** contratação de empregados cuja remuneração anual exceda a quantia de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (l)** contratação de prestadores de serviços cuja remuneração anual exceda a quantia de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (m)** concessão e obtenção de empréstimos, financiamentos e/ou descontos de duplicatas ou securitização de recebíveis cujo valor exceda a quantia de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (n)** prática de quaisquer outros atos e assinatura de quaisquer documentos que obriguem a Companhia e/ou que exonerem terceiros de suas responsabilidades com a Companhia, envolvendo valores que excedam, em uma ou mais operações, em qualquer período de 12 (doze) meses, a quantia de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (o)** nomear e destituir os auditores independentes, que deverão, necessariamente, ser registrados na Comissão de Valores Mobiliários e realizar auditoria anual com revisão trimestral da Companhia;
- (p)** deliberar sobre a oportunidade da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver, bem como o prazo e condições de vencimento, amortização ou resgate das debêntures;
- (q)** deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- (r)** aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (s)** deliberar sobre a emissão de títulos de dívida no mercado internacional e de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

- (t) deliberar sobre a emissão de notas promissórias (*commercial papers*) para distribuição pública no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão; e
- (u) propor à Assembléia Geral a declaração de dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis.

ARTIGO 22 – Compete ao Presidente e ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, em conjunto, representar o Conselho de Administração nas Assembléias Gerais.

ARTIGO 23 – O Conselho de Administração, para seu assessoramento, poderá estabelecer a formação de comitês técnicos e consultivos, com objetivos e funções definidos, sendo integrados por membros dos órgãos de administração da Companhia ou não.

Parágrafo Único - Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos comitês, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

SEÇÃO III – Diretoria Executiva

ARTIGO 24 – A Diretoria Executiva será composta de 7 (sete) diretores, acionistas ou não, que ocuparão os cargos de Diretor Presidente, Diretor Vice Presidente Executivo de Relações com Investidores, Diretor Vice Presidente Comercial, Diretor Vice Presidente de Produção, Diretor Vice Presidente Financeiro, Diretor Vice Presidente de Desenvolvimento Imobiliário e Diretor Vice Presidente de Administração e Controladoria, todos eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo.

Parágrafo 1º - I Compete ao Diretor Presidente: (i) coordenar e supervisionar as atividades da Diretoria; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria, conforme os termos do Artigo 26 abaixo; (iii) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados; (iv) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembléia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; (v) organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação da Diretoria e do Conselho de Administração, a execução das atividades da Companhia; (vi) praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e as que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - I Compete ao Diretor Vice Presidente Executivo de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de supervisão e entidades do mercado em que seus valores mobiliários forem admitidos à negociação, em especial a CVM e a BOVESPA; (ii) representar a Companhia perante o público investidor e prestar as informações necessárias; (iii) supervisionar o cumprimento nos deveres estatutários atribuídos a investidores do mercado de valores mobiliários e informar a Assembléia Geral e o Conselho de Administração, quando solicitado, sobre conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e (v) coordenar o planejamento estratégico e operacional; (vi) formular políticas de operações, de modo a maximizar os resultados econômicos financeiros da companhia, (vii) auxiliar o Diretor Presidente na avaliação dos demais membros da Diretoria; (viii) assegurar que tanto o Conselho de Administração quanto a Diretoria Executiva tenham informações adequadas da Companhia; e (ix) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - I Compete ao Diretor Vice Presidente Comercial: (i) formular as estratégias de *marketing* e coordenar os estudos e pesquisas de mercado da Companhia; (ii) definir a contratação dos veículos de comunicação para a publicidade; (iii) aprovar os materiais promocionais e publicitários divulgados pela Companhia; (iv) definir os produtos a serem comercializados; (v) definir os preços dos produtos, seus encargos e prazos para pagamentos; (vi) definir o teor dos contratos de compra e venda imobiliários, bem como os financiamentos imobiliários utilizados pela Companhia; (vii) representar a Companhia perante instituições financiadoras (Caixa Econômica Federal e outras); (viii) coordenar a carteira de financiamentos e dos títulos “recebíveis”; (ix) fixar a política de relacionamento clientes; (x) definir a estrutura das vendas imobiliárias e das lojas próprias; e (xi) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - I Compete ao Diretor Vice Presidente de Produção: (i) coordenar a execução dos atos relacionados à produção imobiliária da Companhia; (ii) observar o cumprimento, pela Companhia, das normas técnicas e de segurança, bem como dos planos de zoneamentos; (iii) supervisionar a conformidade entre os empreendimentos imobiliários e os contratos e compromissos de compra e venda de imóveis; (iv) definir e aprovar os processos construtivos e tecnológicos das obras; (v) formular e supervisionar os orçamentos das construções imobiliárias; (vi) coordenar os processos e procedimentos legais das obras perante os órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, bem como obter as certidões e autorizações necessárias ao respectivo funcionamento; (vii) obter e aprovar os financiamentos das obras e unidades imobiliárias; (viii) supervisionar a compra de materiais empregados nas obras; (ix) supervisionar o transporte de veículos e equipamentos; (x) supervisionar o cumprimento das normas e legislação de transportes de cargas e pessoas; e (xii) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - I Compete ao Diretor Vice Presidente Financeiro: (i) coordenar e definir as operações de natureza financeira da Companhia; (ii) coordenar o desempenho e os resultados das áreas de finanças de acordo com as metas estabelecidas; (iii) otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia; (iv) administrar e direcionar os recursos financeiros, a receita operacional e não-operacional, elaborar os planejamentos financeiros, os orçamentos de custos e as projeções de resultados; (v) coordenar o cumprimento dos compromissos financeiros, inclusive com relação a requisitos legais, administrativos, orçamentários, tributários e contratuais; (vi) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (vii) promover estudos e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia; (viii) preparar as demonstrações financeiras da Companhia; (ix) responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia; (x) coordenar a elaboração, por todas as áreas da Companhia, de relatórios gerenciais e estatísticos; (xi) coordenar, juntamente com a área comercial, a carteira de títulos de créditos e “recebíveis”; (xi) representar a Companhia perante as instituições financeiras e parceiros comerciais, bem como administrar os planos de financiamentos das obras; (xii) administrar o fluxo de caixa, as aplicações financeiras, os cheques de clientes, as operações bancárias, as transferências de recursos financeiros, pagamentos em geral, as contas a pagar e a receber; e (xiii) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor Vice Presidente de Desenvolvimento Imobiliário: (i) identificar a oportunidade de novos negócios imobiliários; (ii) coordenar as pesquisas e estudos de terrenos e locais para construção de empreendimentos; (iii) definir a forma de aquisição e participação em empreendimentos imobiliários; (iv) coordenar a obtenção de documentos pertinentes à incorporação imobiliária; (v) representar a Companhia perante o INSS; (vi) supervisionar a fiscalização das obras pela instituições financeiras, principalmente a Caixa Econômica Federal; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 7º - I Compete ao Diretor Vice Presidente de Administração e Controladoria: (i) zelar pelos ativos, financeiros e não-financeiros da Companhia, bem como pelo cumprimento, pela Companhia, da legislação fiscal; (ii) gerenciar a estrutura interna de tecnologia da informação da Companhia, zelar pela perfeita comunicação interna, pela segurança e confidencialidade das informações e dados da Companhia; (iii) implementar os sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; (iv) gerir e coordenar as atividades do departamento de recursos humanos da Companhia, incluindo, sem limitação, a supervisão quanto ao cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária e das convenções e acordos coletivos, à representação perante sindicatos, à contratação de prestadores de serviços terceirizados e à formulação de políticas de contratação e do bem estar dos funcionários; (v) colaborar com o Diretor Vice-Presidente Financeiro na implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial, bem como na preparação das Demonstrações Financeiras da Companhia; (vi) representar a Companhia perante os agentes fiscais; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 25 – O prazo de gestão dos diretores será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os diretores permanecerão em seus cargos até que seus sucessores, devidamente eleitos, sejam empossados.

Parágrafo Único - Os diretores deverão ser escolhidos de acordo com critérios exclusivamente profissionais, levando-se em conta a sua notória experiência e especialização, a fim de que possam cumprir suas atribuições dentro das exigências de mercado e das melhores práticas.

ARTIGO 26 – A Diretoria reunir-se-á ordinariamente pelo menos 1 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por maioria dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 2º - Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar em até 30 (trinta) dias depois de constatada a vacância, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3º - Além dos casos de renúncia, morte, interdição ou impedimento, considerar-se-á vago o cargo do diretor que deixar de exercer suas funções pelo prazo de 15 (quinze) dias, sem autorização do Conselho de Administração ou sem estar licenciado.

Parágrafo 4º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do parágrafo 1º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

ARTIGO 27 – As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 26, parágrafo 1º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade ou, na sua ausência, ao Diretor Vice-Presidente.

ARTIGO 28 – Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembléia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Compete ainda à Diretoria:

- (a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;
- (b) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- (c) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo estratégias para implantação de tais negócios e aquelas relacionados ao ingresso em novos negócios;
- (d) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração;
- (e) elaborar e propor ao Conselho de Administração o planejamento estratégico da Companhia, os planos, programas e orçamentos de investimento e operacional, semestrais, anuais e plurianuais;
- (f) apresentar ao Conselho de Administração as oportunidades de investimentos e negócios que ultrapassem os limites de alçada de cada diretoria;
- (g) aprovar a contratação ou promoção de empregados que venham a ocupar cargos com funções gerenciais, ou a sua respectiva demissão;
- (h) aprovar o ajuizamento de ações ou medidas judiciais de natureza tributária ou indenizatória ou daquelas, que em razão das conseqüências ou contingências nela envolvidas, sejam consideradas de grande relevância para a Companhia, observado os termos do Acordo de Acionistas;
- (i) elaborar e apresentar, em cada exercício, ao Conselho de Administração e à Assembléia-geral, o Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras da Companhia e propor a destinação dos resultados do exercício;
- (j) autorizar a criação e a extinção de filiais, estabelecimentos, depósitos e escritórios que a Companhia mantenha no território nacional ou fora dele;
- (k) conceder licenças aos diretores executivos e designar o diretor que assumirá as respectivas atribuições durante o período de ausência;

- (l) decidir sobre todas as questões da alçada dos diretores, enquanto o cargo estiver em vacância, e sobre todas as demais, que não puderem ser resolvidas pelos respectivos diretores e que não constituam matérias de competência exclusiva do Conselho de Administração ou da Assembléia-Geral; e
- (m) submeter à apreciação do Conselho de Administração a relação nominal dos empregados que serão convidados a participar do Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações respeitando o montante global anual de opções já aprovado em Assembléia Geral para o exercício.

Parágrafo 2º - O uso da denominação social é privativo dos diretores de acordo com a competência de cada um e nos limites e condições fixados neste Estatuto Social, não produzindo nenhum efeito em desfavor da Companhia, inclusive perante terceiros, os atos que forem praticados sem observância deste preceito, exceto aqueles ratificados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - As declarações públicas ou privadas prestadas por diretores ou quaisquer pessoas em nome da Companhia, que não tenham sido expressamente autorizadas pelo Diretor Presidente, e que possam resultar em prejuízo ou responsabilidade para a Companhia, não produzirão efeito em relação a esta e serão exclusivamente assumidas pelo respectivo declarante.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor Presidente executar as diretrizes fixadas pelo Conselho de Administração; submeter ao Conselho de Administração os nomes dos diretores que comporão a Diretoria Executiva; submeter ao Conselho de Administração proposta de destituição de diretores e o encaminhamento dos respectivos sucessores; presidir e convocar as reuniões da Diretoria Executiva e coordenar o processo de tomada de decisão; representar ativa e passivamente a Companhia, em juízo ou fora dele, podendo nomear procuradores e prepostos para que prestem depoimentos em nome da Companhia perante as autoridades requisitantes; designar as pessoas que poderão representar institucionalmente a Companhia em eventos e solenidades públicas e aquelas que poderão prestar declarações em nome da Companhia perante terceiros e os meios de comunicação, quando não puder fazê-los direta e pessoalmente; representar a Diretoria Executiva perante o Conselho de Administração e a Assembléia-geral; manter o Conselho de Administração informado das atividades da Companhia e das ações dos diretores executivos; coordenar, perante os demais diretores executivos, a elaboração do Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembléia-geral.

Parágrafo 5º - No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente da Diretoria Executiva, suas funções devem ser exercidas pelo Vice-Presidente Executivo em conjunto com um dos Vice-Presidentes.

ARTIGO 29 – Salvo conforme disposto no Parágrafo 1º abaixo, a representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, deve ser exercida (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou (b) por (i) 02 (dois) Diretores Vice-Presidentes em conjunto, ou (ii) um Diretor Vice-Presidente em conjunto com um procurador com poderes específicos, ou (iii) dois procuradores com tais poderes. As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas individualmente pelo Diretor Presidente, ou por 02 (dois) Diretores Vice-Presidentes em conjunto e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 2 (dois) anos (ressalvada a outorga de poderes da cláusula *ad judicium et extra* que a Diretoria venha a autorizar em cada caso).

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no *caput*, a Companhia pode ser representada por 01 (um) diretor ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes específicos, nos termos do Parágrafo supra, agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

- (a) em assuntos de rotina, definidos como aqueles cujo valor não exceda a quantia de R\$100.000,00 (cem mil reais), inclusive, mas não se limitando, perante os órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da Receita Federal incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários, IBAMA e demais órgãos ambientais, Bolsas de Valores e de Mercadorias, Bancos Estatais e de Desenvolvimento;
- (b) em transações relativas aos Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias e respectivas escrituras públicas;
- (c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; e
- (d) na representação da Companhia nas assembléias gerais de suas de suas empresas Controladas e coligadas.

Parágrafo 2º - Deverá ser observada a regra do caput deste artigo para a prática de atos relacionados com movimentação financeira, tais como abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, autorizar débitos, emitir, assinar e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, fazer aplicações, resgates, transmitir e receber ordem de pagamentos, fazer empréstimos e financiamentos.

Parágrafo 3º - São expressamente vedados quaisquer atos em nome da Companhia e em favor de terceiros, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como: aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - Caberão aos diretores, de acordo com a competência atribuída a cada um e sem presunção de solidariedade da Companhia e dos demais administradores, a responsabilidade por todos os atos ou omissões com violação deste Estatuto Social, com infringência à lei ou por sua não observância, bem como em desrespeito a deliberações do Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - Os diretores ficam dispensados de prestar a caução prevista em lei, devendo a sua investidura no cargo ser formalizada mediante assinatura de termo lavrado e assinado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

CAPÍTULO V – Conselho Fiscal

ARTIGO 30 – O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembléia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, condicionada à subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado da Bovespa.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho Fiscal deverão, ainda, imediatamente após a posse no cargo, comunicar à Bovespa a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive derivativos.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembléia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 5º - Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (a) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de Acionista Controlador ou Controlada (conforme definidos no artigo 38) de concorrente; (b) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de Acionista Controlador ou Controlada de concorrente.

Parágrafo 6º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não tenham sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembléia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

ARTIGO 31 – Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI – Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Distribuição de Lucros

ARTIGO 32 – O exercício social terá início em 1º janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 2º - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no artigo 33 abaixo.

Parágrafo 3º - A Companhia deverá, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

ARTIGO 33 – Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º - Do saldo remanescente, a Assembléia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 3º deste artigo.

Parágrafo 2º - Sempre que for levantado balanço intermediário e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do parágrafo 3º deste artigo, o Conselho de Administração poderá deliberar, *ad referendum* da Assembléia Geral, o pagamento de uma participação intermediária nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º - O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, na formação da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (b) uma parcela, por proposta dos Administradores, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste artigo;
- (d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;
- (e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;
- (f) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por fim financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante, bem como a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas Controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não superiores a 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias; e
- (g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembléia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 4º - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

ARTIGO 34 – Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembléia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e sua atribuição ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

ARTIGO 35 – A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

- (a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;
- (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e
- (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

ARTIGO 36 – A Assembléia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

ARTIGO 37 – Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII – Alienação do Controle Acionário, Cancelamento do Registro de Companhia Aberta e Saída do Novo Mercado

ARTIGO 38 – A alienação do Controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas, observando-se as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo 1º - Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo indicados em letras maiúsculas terão o seguinte significado:

“Acionista Controlador” significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob Controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia.

“Acionista Controlador Alienante” significa o Acionista Controlador quando este promove a Alienação de Controle da Companhia.

“Acionista Adquirente” significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, entidades não personificadas, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto com o Acionista Adquirente e/ou que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Companhia. Incluem-se, dentre os exemplos de pessoa(s) que atue(m) representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por tal Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre, sob qualquer forma, o Acionista Adquirente, (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, o Acionista Adquirente, (iv) na qual o controlador de tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, (v) na qual o Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social do Acionista Adquirente.

“Ações de Controle” significa o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia.

“Ações em Circulação” significa todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações de propriedade do Acionista Controlador, de pessoas a ele vinculadas, de administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

“Alienação de Controle da Companhia” significa a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle.

“Controle” (bem como seus termos correlatos, “Controlador”, “Controlada”, “sob Controle comum” ou “Poder de Controle”) significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob Controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembléias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

“Grupo de Acionistas” significa o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordo de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando interesse comum. Incluem-se, sem limitação, nos exemplos de pessoa representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

“Valor Econômico” significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

Parágrafo 2º - O(s) Acionista(s) Controlador(es) Alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderá(ão) transferir a propriedade de suas ações, nem a Companhia poderá registrar qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle, enquanto este não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º - A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para acionista(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) acionista(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores aludido no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 4º - Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscreto o Termo de Anuência referido no Parágrafo 2º deste artigo.

ARTIGO 39 – A oferta pública de aquisição disposta no artigo 38 também deverá ser efetivada:

- (i) nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do Controle da Companhia; e
- (ii) em caso de alienação de controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à Bovespa o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

ARTIGO 40 – Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir seu Poder de Controle, em razão de contrato particular de aquisição de ações, ou direito sobre elas, celebrado com o(s) Acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionistas Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

- (i) efetivar a oferta pública de aquisição referida no artigo 38 deste Estatuto;
- (ii) ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 06 (seis) meses anteriores à data da alienação do Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante pelo Poder de Controle e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV.
- (iii) tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Ações em Circulação, dentro dos 06 (seis) meses subseqüentes à aquisição do Controle.

ARTIGO 41 – Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo(s) Acionista(s) Controlador(es), pelo Grupo de Acionistas Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação, de acordo com o artigo 43 deste Estatuto Social.

ARTIGO 42 – Caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem (i) a saída da Sociedade do Novo Mercado para que as suas ações passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado ou (ii) a reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o acionista, ou grupo de acionistas, que detiver o Poder de Controle deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações percententes aos demais acionistas da Companhia. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação, referido no artigo 43 deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único - A notícia da realização da oferta pública mencionada neste artigo 42 deverá ser comunicada à Bovespa e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado a saída ou a referida reorganização.

ARTIGO 43 – Os laudos de avaliação previstos neste Estatuto Social deverão ser elaborados por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e Acionista Controlador, e deverão satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo dispositivo legal.

Parágrafo 1º - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não sendo computados os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembléia Geral, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º - Em qualquer hipótese, os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

ARTIGO 44 – É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM, quando exigida pela legislação aplicável.

ARTIGO 45 – A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

ARTIGO 46 – Qualquer Acionista Adquirente que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 10% (dez por cento) do capital social da Companhia, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na Bovespa, vedada a realização de negociações privadas ou em mercado de balcão; (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia e ao diretor do pregão da Bovespa, por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o diretor de pregão da Bovespa possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da Bovespa do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Companhia, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da CVM e os regulamentos da Bovespa aplicáveis.

Parágrafo Único - Na hipótese de o Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

ARTIGO 47 – Não obstante os artigos 44 e 45, deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas em referidos artigos, conforme tutelados pelo Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO VIII – Juízo Arbitral

ARTIGO 48 – A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único - Qualquer das partes do procedimento arbitral terá o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de, se e quando necessário, requerer medidas cautelares de proteção de direitos, seja em procedimento arbitral já instituído ou ainda não instituído, sendo que, tão logo qualquer medida dessa natureza seja concedida, a competência para decisão de mérito será imediatamente restituída ao tribunal arbitral instituído ou a ser instituído, ficando eleito o foro de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Estatuto Social.

CAPÍTULO IX – Liquidação

ARTIGO 49 – A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembléia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

CAPÍTULO X – Disposições Gerais

ARTIGO 50 – A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

ARTIGO 51 – Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembléia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

ARTIGO 52 – Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembléia Geral.

ARTIGO 53 – As disposições contidas no artigo 13, no artigo 15, parágrafos 1º e 3º, no Capítulo VII e no Capítulo VIII deste Estatuto Social somente terão eficácia a partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição da primeira oferta pública de distribuição de ações de emissão da Companhia, objeto do pedido de registro nº RJ/2007-05879, protocolado na CVM em 30 de maio de 2007.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 23 DE MAIO DE 2007

A Reunião do Conselho de Administração da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., instalada com a presença de todos os seus membros, independentemente de convocação, presidida pelo Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza e secretariada pelo Sr. Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, realizou-se às 10:00 horas do dia 23 de maio de 2007, na sede social, na Avenida Raja Gabaglia, 2.720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), Bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Na Conformidade da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram tomadas, por unanimidade de votos: (a) aprovar a realização de oferta pública de distribuição ("Oferta") de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), com as seguintes características: (a.1) a Oferta compreende (i) a distribuição pública primária de Ações de emissão da Companhia, por meio de aumento de capital com emissão de ações para subscrição pública e exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia ("Oferta Primária"), e (ii) a distribuição pública secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária"); (a.2) a Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador Líder" ou "Coordenador Global") e do Banco ABN AMRO Real S.A. ("ABN" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e sociedades corretoras membros da Bolsa de Valores de São Paulo, contratadas pelos Coordenadores da Oferta; (a.3) serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior, em operações isentas de registro na *Securities and Exchange Commission* ("SEC"), segundo o *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), sendo nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na *Regra 144A* do *Securities Act* e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos

da América, em conformidade com o Regulamento S editado pela SEC (a.4) não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil; (a.5) o preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding"), a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, em consonância com o disposto no artigo 170, § 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e no artigo 44 da Instrução CVM 400; (a.6) a integralização das ações ordinárias a serem emitidas deverá ser feita à vista, em moeda corrente nacional; (a.7) a quantidade inicial de Ações objeto da Oferta Global poderá, ainda, ser acrescida de um lote suplementar de ações de emissão da Companhia, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, e exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o ABN, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas; (a.8) as Ações Suplementares serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global ("Opção de Ações Suplementares"); (a.9) a Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive; (a.10) sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, a quantidade de Ações inicialmente ofertada poderá, ainda, a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores, com anuência dos Coordenadores da Oferta, ser aumentada em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertado, conforme dispõe o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400; (b) aprovar a "Política de Divulgação de Informação Relevante e de Negociação de Ações da MRV Engenharia e Participações S.A." ("Política"), que (i) é o DOCUMENTO I desta ata, autenticado pela Mesa, (ii) será arquivado na sede da Companhia e disponibilizado eletronicamente aos investidores em seu site na *internet*, e (iii) entrará em vigor a partir da data de concessão do registro de companhia aberta pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, consignando que eventuais alterações à citada Política poderão ser deliberadas pelo Conselho de Administração da Companhia; (c) aprovar a contratação do Banco Bradesco S.A. como agente escriturador das ações; e (d) autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos e a assinar todos os documentos necessários à realização de "a" acima. Adicionalmente, ficam os diretores investidos de plenos poderes para tomar e praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à realização da Oferta acima mencionada, e, em especial, de poderes para: (d.1) representar a Companhia perante a CVM, a Bovespa, o Banco Central do Brasil e a Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC ("CBLC");

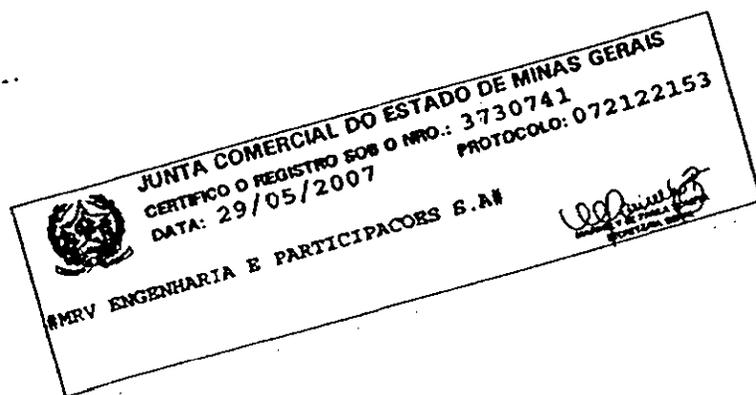
e (d.2) negociar, elaborar e aprovar: (i) o Prospecto e o *Offering Memorandum*, em suas versões preliminar e definitiva; (ii) as declarações à que se refere o artigo 66 da Instrução CVM 400; (iii) o Contrato de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia; (iv) o *Placement Facilitation Agreement*; (v) o Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preços das Ações Ordinárias de Emissão da Companhia; (v) o *Lock-up Agreement*; (vi) o Contrato de Prestação de Serviços da CBLC; e (vi) o Contrato de Empréstimo de Ações. Os termos desta ata foram aprovados pelos conselheiros presentes, que a subscrevem. Belo Horizonte, 23 de maio de 2007. **Rubens Menin Teixeira de Souza**, Presidente da Mesa; **Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez**, Secretário da Mesa. **RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA; MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ; LEVI HENRIQUE; FERNANDO HENRIQUE DA FONSECA; EDUARDO LUIZ DE MASCARENHAS PICCHIONI; ROBERT CHARLES GIBBINS; ROBERTO DE LIMA MIRANDA.**

Confere com o original:



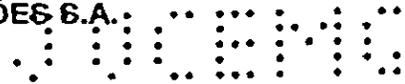
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez

Secretário da Mesa



POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.



1. Introdução

Tendo em vista as premissas de que:

- i. o investidor deve ter acesso imediato a qualquer Fato Relevante (conforme definido abaixo);
- ii. a Companhia tem a obrigação de divulgar todo Fato Relevante de forma ordenada, clara, verídica, equânime e suficiente;
- iii. os Acionistas Controladores e Administradores (conforme definidos abaixo) têm a obrigação de avaliar o momento e a oportunidade de divulgação do fato relevante, inclusive quanto à possibilidade de manutenção de sigilo em benefício da Companhia, quando entenderem que a revelação do fato relevante colocará em risco interesse o legítimo da Companhia;

foi aprovada em reunião do Conselho de Administração da MRV Engenharia e Participações S.A., na data de 23 de maio de 2007, a presente política de divulgação de informações.

Definições

Acionistas Controladores: acionistas controladores da companhia, diretos ou indiretos.

Administradores: membros do Conselho de Administração e da Diretoria, atuando em nome próprio ou da Companhia.

Companhia: MRV Engenharia e Participações S.A.

Conselheiros: membros do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas que venham a ser criados por disposição estatutária.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

Destinatários: Acionistas Controladores, Administradores, Conselheiros e detentores de informações vinculados.

Detentores de Informações Vinculados: quem quer que, na qualidade de empregado ou não, em virtude de seu cargo, função ou posição na companhia ou nas sociedades controladoras, controladas ou coligadas da companhia, ou sob controle comum, tenha conhecimento de informação relativa a Fato Relevante, especialmente, os integrantes de áreas diretamente subordinadas aos Acionistas Controladores, Administradores e Conselheiros.

Fato Relevante: qualquer (i) decisão dos Acionistas Controladores; (ii) deliberação da assembléia geral ou dos Administradores; ou (iii) qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos seus negócios que possa influir de modo ponderável na: (a) cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados; (b) decisão dos investidores de comprar, vender ou manter esses valores mobiliários; ou (c) decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou a eles referenciados.

Instrução 358: a Instrução nº 358, editada em 3 de janeiro de 2002, pela CVM, conforme alterações posteriores.

Política de Divulgação: a presente política de divulgação de informações da Companhia.

2. Destinatários

Todos os destinatários (Acionistas Controladores, Administradores, Conselheiros e detentores de informações vinculados) são alcançados pela Política de Divulgação.

3. Ato ou Fato Potencialmente Relevante

O critério de relevância é baseado na possibilidade de um fato influenciar na decisão dos investidores de negociar com valores mobiliários.

Fato Relevante, conforme definido acima, é, para os efeitos da política de divulgação, qualquer ato ou fato capaz de influir de modo ponderável na:

- a. cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados;
- b. decisão dos investidores de comprar, vender ou manter esses valores mobiliários;
- c. decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou a eles referenciados.

4. Exemplos de Ato ou Fato Relevante

A Instrução 358 apresenta exemplos de Fato Relevante sem, contudo, constituir-se a mesma numa lista exaustiva.

Abaixo, é transcrita a lista exemplificativa de modalidades de Fato Relevante expressamente prevista na Instrução 358. Os Destinatários devem observar que: (i) a ocorrência de qualquer das modalidades abaixo não se constitui necessariamente em um Fato Relevante, uma vez que, nos termos do item "Ato ou Fato Potencialmente Relevante", é a capacidade de influenciar de modo ponderável a decisão de negociação dos investidores em valores mobiliários que determina a relevância do ato ou fato; e (ii) a lista é meramente exemplificativa, não esgotando ou limitando as possibilidades de ocorrência e caracterização do fato relevante. Exemplos:

- a. assinatura de acordo ou contrato de transferência do controle acionário da Companhia, ainda que sob condição suspensiva ou resolutiva;
- b. mudança no controle da Companhia, inclusive através de celebração, alteração ou rescisão de acordo de acionistas;
- c. celebração, alteração ou rescisão de acordo de acionistas em que a Companhia seja parte ou interveniente, ou que tenha sido averbado no livro próprio da Companhia;
- d. ingresso ou saída de sócio que mantenha, com a Companhia, contrato ou colaboração operacional, financeira, tecnológica ou administrativa;
- e. autorização para negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia em qualquer mercado - nacional ou estrangeiro;
- f. decisão de promover o cancelamento de registro da companhia aberta;
- g. incorporação, fusão ou cisão envolvendo a Companhia ou empresas ligadas;
- h. transformação ou dissolução da Companhia;

- i. mudança na composição do patrimônio da Companhia;
- j. mudança de critérios contábeis;
- k. renegociação de dívidas;
- l. aprovação de plano de outorga de opção de compra de ações;
- m. alteração nos direitos e vantagens dos valores mobiliários emitidos pela Companhia;
- n. desdobramento ou grupamento de ações ou atribuição de bonificação;
- o. aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria ou cancelamento, bem como alienação de ações assim adquiridas;
- p. lucro ou prejuízo da Companhia e a atribuição de proventos em dinheiro;
- q. celebração ou extinção de contrato, ou o insucesso na sua realização, quando a expectativa de concretização for de conhecimento público;
- r. aprovação, alteração ou desistência de projeto ou atraso em sua implantação;
- s. início, retomada ou paralisação da fabricação ou comercialização de produto ou da prestação de serviço;
- t. descoberta, mudança ou desenvolvimento de tecnologia ou de recursos da Companhia;
- u. modificação de projeções divulgadas pela Companhia; e
- v. impetração de concordata ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, requerimento ou confissão de falência ou propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da companhia.

5. Sigilo e Confidencialidade

Os Destinatários devem guardar completo sigilo acerca de Fato Relevante sobre os negócios da Companhia ainda não divulgados ao mercado.

Enquanto o Fato Relevante não for divulgado, os Destinatários deverão dar a ele uma difusão restrita, se necessária para o desenvolvimento desses negócios, sempre em caráter de confidencialidade e zelando para que todos aqueles que tenham acesso a tal informação saibam de seu caráter confidencial e de sua forma limitada de divulgação, nos termos desta Política de Divulgação, sendo fixada, conforme estabelece o artigo 8º da Instrução 358, responsabilidade solidária quando do descumprimento do dever de guardar sigilo por subordinados e terceiros de confiança em relação aos Destinatários que os subordinem ou que sejam qualificados como depositantes de confiança no terceiro.

6. Procedimentos relativos à manutenção de sigilo

Os Destinatários devem tomar diversas precauções para manter informações acerca de Fato Relevante ainda não divulgado em confidencialidade.

Quando tratarem de informação sigilosa ou potencialmente relevante (nos termos do item "Ato ou Fato Potencialmente Relevante") ainda não divulgada, os Destinatários, obrigatoriamente, devem:

- a. reportá-la imediatamente ao Diretor de Relações com Investidores, observado o disposto no item "Manutenção do Sigilo em Benefício da Companhia";
- b. certificar-se de que todos os documentos relacionados a essas informações circulam com aviso de confidencialidade e/ ou de restrição de acesso e, ainda, que as correspondências, convencionais ou eletrônicas, tenham como destinatário pessoas de confiança cientes de que as informações são prestadas em caráter sigiloso, observando os padrões da Companhia sobre segurança de correspondência eletrônica;



- c. encaminhar ao Diretor de Relações com Investidores relação indicando nome, cargo e função das pessoas às quais foram franqueadas tais informações, formal ou informalmente, se de seu conhecimento;
- d. comunicar imediatamente ao Diretor de Relações com Investidores sobre suspeita ou ocorrência de vazamento dessas informações do seu círculo restrito e determinável.

7. Responsabilidade Direta pela Divulgação de Fato Relevante

O Diretor de Relações com Investidores é o primeiro responsável pela divulgação de um Fato Relevante.

Ele deve dar eficaz cumprimento à difusão do Fato Relevante, promovendo sua imediata divulgação e comunicação à CVM e ao(s) mercado (s) em que seja admitida a negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia, observado o disposto no item "Manutenção do Sigilo em Benefício da Companhia".

8. Responsabilidade Subsidiária pela Divulgação de Fato Relevante

Os Destinatários com conhecimento pessoal de um Fato Relevante que já deveria ter sido divulgado têm responsabilidade subsidiária.

Observado o procedimento estabelecido pela alínea (a) do item "Procedimentos Relativos à Manutenção de Sigilo", e constatada pelos Acionistas Controladores, Administradores ou Conselheiros a ocorrência de omissão na divulgação do Fato Relevante por parte do Diretor de Relações com Investidores, devem aqueles cientificar imediatamente os demais membros da Diretoria Executiva da Companhia para que apreciem a matéria relativa à eventual divulgação. A diretoria dará ciência ao Destinatário comunicante, de imediato e por escrito, dessa deliberação.

9. Situações Anômalas

Os Destinatários que tiverem conhecimento pessoal acerca de Fato Relevante ainda não divulgado devem estar atentos para oscilações atípicas na cotação das ações.

Sempre que ocorrer oscilação atípica nas cotações dos valores mobiliários emitidos pela Companhia, seja em seus preços ou nas quantidades negociadas, o Diretor de Relações com Investidores diligenciará internamente junto às pessoas que tenham acesso a informações relevantes, com o objetivo de verificar se têm conhecimento de matéria passível de divulgação ao mercado. Os Destinatários que tiverem conhecimento pessoal acerca de Fato Relevante devem observar quaisquer oscilações atípicas nas cotações dos valores mobiliários emitidos pela Companhia e reportar ao Diretor de Relações com Investidores as informações necessárias ao seu correto entendimento para que, por si só, sejam capazes de subsidiar eventual divulgação nos termos da Instrução 358.

10. Manutenção do Sigilo em Benefício da Companhia

O Fato Relevante deve ser imediatamente divulgado, salvo quando sua manutenção sob sigilo for indispensável para preservar legítimos interesses da Companhia.

O Fato Relevante poderá, em caráter excepcional, não ser divulgado quando os Acionistas Controladores ou os Administradores entenderem que sua divulgação

colocará em risco algum interesse legítimo da Companhia, observando-se, adicionalmente, o que segue:

- a. os Acionistas Controladores ou Administradores que decidirem pela manutenção do sigilo em benefício da Companhia deverão comunicar imediatamente e formalmente o Diretor de Relações com Investidores do fato tido como relevante em estado sigiloso, dando conhecimento das informações necessárias ao seu correto entendimento para que, por si só, sejam capazes de subsidiar eventual divulgação nos termos da Instrução 358;
- b. o Diretor de Relações com Investidores ou, ainda, os demais Administradores ou Acionistas Controladores da companhia – estes dois últimos grupos, mediante comunicação simultânea ao diretor de Relações com Investidores – poderão solicitar a apreciação da manutenção de sigilo à CVM, desde que em envelope registrado, lacrado e com advertência de confidencialidade, tendo como destinatário o presidente da Comissão de Valores Mobiliários. Caso esta decida pela divulgação ao mercado do Fato Relevante, determinará também uma comunicação à bolsa de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários sejam admitidos à negociação;
- c. em qualquer hipótese de manutenção do sigilo de Fato Relevante, ocorrendo situações enquadráveis no item "Situações Anômalas" ou quando a situação escapar ao controle dos Destinatários, o Diretor de Relações com Investidores deve ser informado imediatamente e deve adotar os procedimentos previstos no item (b) acima ou divulgar imediatamente o respectivo Fato Relevante, caso que não eximirá os Acionistas Controladores e os Administradores de sua responsabilidade pela divulgação.

11. Titulares de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia

Administradores e Conselheiros devem informar mensalmente à CVM sobre valores mobiliários detidos, adquiridos ou alienados, pelos próprios ou por pessoas vinculadas.

Os Administradores e Conselheiros são obrigados a comunicar à companhia, à CVM e à entidade de mercado, em que os valores mobiliários emitidos pela Companhia sejam admitidos à negociação, a quantidade, as características e a forma de aquisição dos valores mobiliários de emissão da Companhia e de sociedades controladas ou controladoras – desde que companhias abertas –, de que sejam titulares. Devem, ainda, comunicar os valores mobiliários emitidos por essas companhias que pertençam (i) ao cônjuge do qual não estejam separados judicialmente; (ii) ao companheiro; (iii) a qualquer dependente incluído na declaração anual de imposto sobre a renda; e (iv) a sociedades controladas, direta ou indiretamente.

O comunicado, que deverá ser efetuado todo mês, independentemente de ter havido alteração em qualquer das posições detidas, observará:

- a. as informações mínimas relativas a (i) nome; (ii) qualificação; (iii) número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas; (iv) quantidade, por espécie e classe, no caso de ações, e demais características no caso de outros valores mobiliários; (v) companhia emissora; e (vi) forma, preço e data das operações;
- b. a apresentação imediata, quando da investidura no cargo ou quando da apresentação da documentação para o registro da Companhia como aberta, e o prazo máximo de 10 (dez) dias após o término do mês em que se verificar alteração das posições detidas, com indicação do saldo da posição no período.

12. Divulgação Assimétrica de Informações

Todos os Destinatários são responsáveis por não divulgar Fato Relevante de forma privilegiada, ainda que em reuniões, públicas ou restritas.

Previamente à veiculação de Fato Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa, ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no país ou no exterior, os Destinatários deverão contatar e submeter o material objeto de exposição ou divulgação ao Diretor de Relações com Investidores, em caráter confidencial, o qual tomará as providências necessárias à divulgação simultânea de informações, se for o caso.

13. Do crime contra o mercado de capitais

A utilização de informação acerca de Fato Relevante ainda não divulgado pode ser tipificada como crime, sujeito à pena de reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa.

Utilizar informação relevante ainda não divulgada ao mercado -, cujos destinatários dela tenham conhecimento e sobre a qual devam manter sigilo -, capaz de propiciar, para si ou para outrem, vantagem indevida, mediante negociação, em nome próprio ou de terceiro, com valores mobiliários, é prática tipificada como crime contra o mercado de capitais, nos termos do Art. 27-D da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.303, de 31 de outubro de 2001, sujeita à pena de reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de até 3 (três) vezes o montante da vantagem ilícita obtida em decorrência do crime.

14. Vigência e alterações

Alterações a esta Política de Divulgação serão informadas aos Destinatários.

Conforme deliberação, a Política de Divulgação entrou em vigor na data de concessão do registro de companhia aberta pela CVM. O Conselho de Administração da Companhia poderá, a qualquer tempo, promover alterações à presente Política de Divulgação, as quais serão prontamente comunicadas pelo Diretor de Relações com Investidores aos Destinatários, à CVM, à bolsa de valores mobiliários e às entidades de mercado nas quais os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação, passando a se aplicar a todos na data de ciência das alterações.



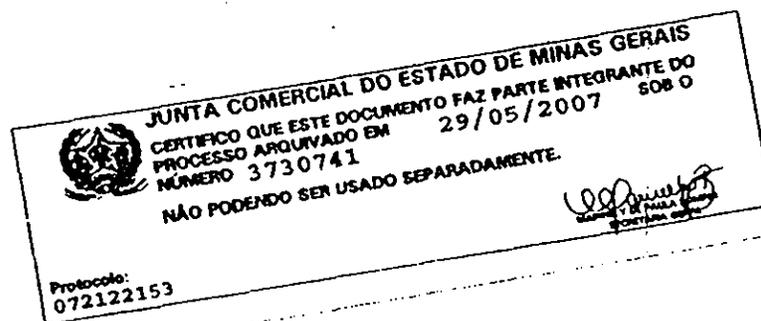
ANEXO - TERMO DE ADESÃO À POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO

Eu, [REDACTED], [REDACTED], declaro que tomei conhecimento dos termos e condições da Política de Divulgação de Informações da MRY Energia e Participações S.A., em conformidade com os termos da Instrução CVM nº 358, de 3º de janeiro de 2002 e aprovada pelo Conselho de Administração da companhia em 17 de maio de 2007.

Subscrevendo o presente, formalizo a minha adesão à Política de Divulgação de Informações da Companhia, comprometendo-me a cumprir com todos os seus termos e condições, adotando, nas situações de dúvida, a posição mais conservadora possível.

[REDACTED]

[REDACTED]



ANEXOS

- Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberará sobre o Preço por Ação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20

NIRE 31.300.023.907

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM [•] DE [•] DE 2007

A Reunião do Conselho de Administração da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, instalada com a presença de todos os seus membros, independentemente de convocação, presidida pelo Sr. **Rubens Menin Teixeira de Souza** e secretariada pelo Sr. **Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez**, realizou-se às [•] horas do dia [dia] de [mês] de 2007, na sede social, na Avenida Raja Gabaglia, 2720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Na Conformidade da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram tomadas, por unanimidade de votos: **(a) aprovar** o preço de R\$[•] por Ação Ordinária emitida pela Companhia ("Preço de Distribuição"), fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding") conduzido pelos Coordenadores da Oferta, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400, e de acordo com o inciso III do parágrafo 1º do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, de modo que o Preço de Distribuição não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, tendo em vista que as Ações Ordinárias serão distribuídas por meio de distribuição pública, em que o valor de mercado das Ações Ordinárias a serem emitidas foi aferido com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais (conforme definidos no prospecto definitivo da Oferta) apresentaram suas ordens firmes de compra no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais (conforme definidos no Prospecto Definitivo da Oferta) que aderiram à Oferta não participaram do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, do processo de fixação do Preço de Distribuição das Ações Ordinárias; **(b) aprovar** o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, de R\$[•], para R\$[•], um aumento, portanto, de R\$[•], mediante a emissão de [•] ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$[•], com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia, em conformidade com o inciso I, do artigo 172, da Lei das Sociedades por Ações, e com o artigo [•] do Estatuto Social da Companhia; **(c) aprovar** a atribuição, às novas Ações Ordinárias emitidas nos termos das deliberações acima, de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da Oferta e de todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias, conforme o caso, de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado; **(d) aprovar** o Prospecto Definitivo e o *Final Offering Memorandum* a serem utilizados na Oferta; **(e) autorizar** a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados com a Oferta, incluindo, sem limitação: (i) as declarações a que se refere o artigo 56 da Instrução CVM 400; (ii) o Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement*; (iii) o Contrato de Estabilização; (iv) o *Lock-up Agreement*; (v) o Contrato de Prestação de Serviços da CBLIC; e (vi) o Contrato de Empréstimo de Ações, que serão devidamente arquivados na sede social da Companhia; e **(f) autorizar** a Diretoria da Companhia a praticar todos os demais atos e assinar todos os demais documentos necessários à realização da Oferta, na forma contemplada no Prospecto Definitivo, no Contrato de Distribuição, no *Placement Facilitation Agreement*, no Contrato de Estabilização e nos demais documentos da Oferta. Os termos desta ata foram aprovados pelos conselheiros presentes, que a subscrevem.

Belo Horizonte, [dia] de [mês] de 2007.

Presidente da Mesa

Secretário da Mesa

RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA

MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ

LEVI HENRIQUE

FERNANDO HENRIQUE DA FONSECA

EDUARDO LUIZ DE MASCARENHAS PICCHIONI

ROBERT CHARLES GIBBINS

ROBERTO DE LIMA MIRANDA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- Declaração de Veracidade da Companhia e dos Acionistas Vendedores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), Bairro Estoril, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Companhia"), no âmbito da oferta pública de distribuição ("Oferta") de ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), que compreende a distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 de Ações, e de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador Líder" ou "Coordenador Global") e do Banco ABN AMRO Real S.A. ("ABN" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e sociedades corretoras membros da Bolsa de Valores de São Paulo, contratadas pelos Coordenadores da Oferta, vem, pela presente, nos termos do artigo 56, da Instrução CVM 400, informar que:

- (a) são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nas respectivas datas, as informações (i) prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar, (ii) a serem por ela prestadas no Prospecto Definitivo, e (iii) fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações;
- (ii) O Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

[Declaração prevista no art. 56 da Instrução CVM n. 400/03 - Página de assinatura da MRV Engenharia e Participações S.A.]

Belo Horizonte, 2 de julho de 2007.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.



Rubens Menin Telxeira de Souza
Diretor Presidente

DECLARAÇÃO

RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 20.353-D CREA/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 315.836.606-15, residente e domiciliado em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com escritório na mesma cidade e Estado, na Avenida Raja Gabaglia, 2720, (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), Bairro Estoril ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição ("Oferta") de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), Bairro Estoril, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Companhia"), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), que compreende a distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 de Ações, e de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador Líder" ou "Coordenador Global") e do Banco ABN AMRO Real S.A. ("ABN" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e sociedades corretoras membros da Bolsa de Valores de São Paulo, contratadas pelos Coordenadores da Oferta, vem, pela presente, nos termos do artigo 56, da Instrução CVM 400, informar que:

(a) são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nas respectivas datas, as informações (i) prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar, (ii) a serem por ela prestadas no Prospecto Definitivo, e (iii) fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações;

(ii) O Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

[Declaração prevista no art. 56 da Instrução CVM n. 400/03 - Página de assinatura de Rubens Menin Teixeira de Souza]

Belo Horizonte, 2 de julho de 2007.


RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA

DECLARAÇÃO

MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com escritório na mesma cidade e Estado, na Rua Bueno Brandão, 558, Loja 1, portador da carteira de identidade RG nº M-3.308.536 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº 139.359.336-49 ("Acionista Vendedora"), no âmbito da oferta pública de distribuição ("Oferta") de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, Bairro Estoril, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Companhia"), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), que compreende a distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 de Ações, e de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador Líder" ou "Coordenador Global") e do Banco ABN AMRO Real S.A. ("ABN" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e sociedades corretoras membros da Bolsa de Valores de São Paulo, contratadas pelos Coordenadores da Oferta, vem, pela presente, nos termos do artigo 56, da Instrução CVM 400, informar que:

(a) são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nas respectivas datas, as informações (i) prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar, (ii) a serem por ela prestadas no Prospecto Definitivo, e (iii) fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações;

(ii) O Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

[Declaração prevista no art. 56 da Instrução CVM n. 400/03 - Página de assinatura de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez]

Belo Horizonte, 2 de julho de 2007.



MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ

DECLARAÇÃO

LUCAS CABALEIRO FERNANDEZ, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado em Campinas, Estado de São Paulo, com escritório da mesma cidade e Estado, na Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 1070, Gramado, portador da carteira de identidade RG nº M-269.538 SSP/MG, e inscrito no CPF sob o nº 221.614.736-20, ("Acionista Vendedora"), no âmbito da oferta pública de distribuição ("Oferta") de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, Bairro Estoril, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Companhia"), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), que compreende a distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 de Ações, e de distribuição secundária de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, esta última exclusivamente por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador Líder" ou "Coordenador Global") e do Banco ABN AMRO Real S.A. ("ABN" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e sociedades corretoras membros da Bolsa de Valores de São Paulo, contratadas pelos Coordenadores da Oferta, vem, pela presente, nos termos do artigo 56, da Instrução CVM 400, informar que:

(a) são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nas respectivas datas, as informações (i) prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar, (ii) a serem por ela prestadas no Prospecto Definitivo, e (iii) fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações;

(ii) O Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterà, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

[Declaração prevista no art. 58 da Instrução CVM n. 400/03 - Página de assinatura de Lucas Cabaleiro Fernandez]

Campinas, 2 de julho de 2007.


LUCAS CABALEIRO FERNANDEZ

ANEXOS

- Declaração de Veracidade do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 3 de julho de 2007

SUPERINTENDÊNCIA DE REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS – SRE
Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 33.º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: SR. CARLOS ALBERTO REBELLO SOBRINHO

Ref.: PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES DE EMISSÃO DA MRV
ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Prezados Senhores,

BANCO UBS PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, 501, Torre Corcovado, Bairro de Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 30.306.294/0001-45, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta de distribuição pública primária e secundária de 34.000.000 ações ordinárias a serem emitidas pela MRV Engenharia e Participações S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720, 3º andar, na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais (“Companhia”) e de titularidade de Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabalciro Fernandez (em conjunto, “Acionistas Vendedores”) (“Ações” e “Oferta”, respectivamente), vem, pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”).

DECLARAÇÃO

Considerando que:

- a. O Coordenador Líder constituiu consultores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta;
- b. para realização da Oferta, está sendo efetuada *due diligence* na Companhia, que teve início em 15 de fevereiro de 2007 e prosseguirá até a data da divulgação do prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”);
- c. Por solicitação do Coordenador líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n. 12, de 7 de março de 2006 com relação ao Prospecto



Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações de emissão da Companhia ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo;

- d. foram disponibilizados pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores os documentos que a Companhia e os Acionistas Vendedores consideraram materialmente relevantes para a Oferta;
- e. além dos documentos acima mencionados, foram solicitados, pelo Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores, os quais a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram terem disponibilizado; e
- f. a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram terem disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, com o fim de permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta.

o Coordenador Líder declara que tomou, e tomará todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- (i) (a) as informações prestadas e a serem prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores por ocasião do arquivamento no prospecto preliminar da Oferta Pública ("Prospecto Preliminar") e no Prospecto Definitivo, respectivamente, bem como todas e quaisquer informações fornecidas e a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição das Ações, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e (b) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) o Prospecto Preliminar contivesse e o Prospecto Definitivo contenha, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Ações, a Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; bem como serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se,

BANCO UBS PACTUAL S.A.


Nome: _____
Cargo: **Rodolfo Riechert**
Diretor


Nome: _____
Cargo: **James Marcos de Oliveira**
Diretor



ANEXOS

- Formulário de Informações Anuais – IAN Relativo ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2006 (*somente informações não incluídas no Prospecto*)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 999999	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08343492000120
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL MRV ENGENHARIA		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR		
6 - NIRE 31.300.023.907		
7 - SITE www.mrv.com.br		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO AV. RAJA GABAGLIA, 2720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21)		2 - BAIRRO OU DISTRITO ESTORIL	
3 - CEP 30350-540	4 - MUNICÍPIO BELO HORIZONTE		5 - UF MG
6 - DDD 31	7 - TELEFONE 3348-7133	8 - TELEFONE 3348-7134	9 - TELEFONE 3348-7106
10 - TELEX			
11 - DDD 31	12 - FAX 3348-7155	13 - FAX -	14 - FAX -
15 - E-MAIL ri@mrv.com.br			

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME Leonardo Guimarães Correa			
2 - CARGO Diretor Vice-Presidente Exec Rel Invest			
3 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Raja Gabaglia, 2720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21)		4 - BAIRRO OU DISTRITO Estoril	
5 - CEP 30350-340	6 - MUNICÍPIO Belo Horizonte		7 - UF MG
8 - DDD 031	9 - TELEFONE 3348-7106	10 - TELEFONE 3348-7295	11 - TELEFONE 3348-7134
12 - TELEX			
13 - DDD 031	14 - FAX 3348-7155	15 - FAX -	16 - FAX -
17 - E-MAIL ri@mrv.com.br			

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME Banco Bradesco S.A.			
19 - CONTATO José Donizetti de Oliveira			
20 - ENDEREÇO COMPLETO Avenida Yara, s/n		21 - BAIRRO OU DISTRITO Cidade de Deus	
22 - CEP 06029-900	23 - MUNICÍPIO Osasco		24 - UF SP
25 - DDD 11	26 - TELEFONE 3684-3749	27 - TELEFONE -	28 - TELEFONE -
29 - TELEX			
30 - DDD 11	31 - FAX 3684-2714	32 - FAX -	33 - FAX -
34 - E-MAIL 4010.acecustodia@bradesco.com.br			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

35 - ITEM	36 - MUNICÍPIO	37 - UF	38 - DDD	39 - TELEFONE	40 - TELEFONE
01				-	-
02				-	-
03				-	-
04				-	-

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME LEONARDO GUIMARAES CORREA					
2 - ENDEREÇO COMPLETO AV. RAJA GABAGLIA, 2720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21)				3 - BAIRRO OU DISTRITO ESTORIL	
4 - CEP 30350-540		5 - MUNICÍPIO BELO HORIZONTE			
6 - UF MG					
7 - DDD 31	8 - TELEFONE 3348-7106	9 - TELEFONE 3348-7134	10 - TELEFONE -	11 - TELEX	
12 - DDD 31	13 - FAX 3348-7155	14 - FAX -	15 - FAX -		
16 - E-MAIL ri@mrv.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM		18 - CPF 275.939.836-68	18 - PASSAPORTE CM301830		

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/05/2006		2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2006	
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2007		4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2007	
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes			6 - CÓDIGO CVM 00385-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Paulo Roberto Marques Garrucho			8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 373.525.127-72

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO	
<input type="checkbox"/> BVBAAL	<input type="checkbox"/> BVMESB
<input type="checkbox"/> BVPR	<input type="checkbox"/> BVRJ
<input type="checkbox"/> BVST	<input type="checkbox"/> BVES
<input type="checkbox"/> BVPP	<input type="checkbox"/> BVRG
<input checked="" type="checkbox"/> BOVESPA	
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa	
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional	
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 1110 - Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração	
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Administração de bens próprios, incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, prestação de serviços de engenharia.	
6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES NÃO	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional	
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ações	<input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações	<input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)
<input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis	<input type="checkbox"/> BDR
<input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias	<input type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO
<input type="checkbox"/> Debêntures Simples	
<input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição	
<input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC)	

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs.
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 26/05/2007

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Diario Oficial do Estado de MG	MG
03	Valor Econômico	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 29/05/2007	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 31/12/2006

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - ELEITO P/ CONTROLADOR	8 - CARGO /FUNÇÃO	9 - FUNÇÃO
01	Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	21/05/2007	02 anos	3	SIM	30	Presidente do C.A. e Diretor Presidente
02	Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez	139.359.336-49	21/05/2007	02 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
03	Levi Henrique	029.704.148-72	21/05/2007	02 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
04	Eduardo Luiz de Macarenhas Picchioni	065.246.828-40	21/05/2007	02 anos	2	NÃO	29	Conselheiro Independente
05	Fernando Henrique da Fonseca	199.017.396-91	21/05/2007	02 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
06	Robert Charles Gibbins	232.008.438-02	21/05/2007	02 anos	2	NÃO	29	Conselheiro Independente
07	Roberto Miranda de Lima	172.664.938-54	21/05/2007	02 anos	2	NÃO	29	Conselheiro Independente
08	Leonardo Guimarães Correa	275.939.836-68	22/05/2007	02 anos	1		12	Diretor de Relações com Investidores
09	Eduardo Paes Barreto	006.078.718-06	22/05/2007	02 anos	1		11	Diretor Vice Presidente/ Superintendente
10	Homero Aguiar Paiva	566.916.456-34	22/05/2007	02 anos	1		11	Diretor Vice Presidente/ Superintendente
11	Junia Maria de Souza Lima Galvão	878.532.996-72	22/05/2007	02 anos	1		11	Diretor Vice Presidente/ Superintendente
12	Jose Adib Tome Simão	071.004.346-53	22/05/2007	02 anos	1		11	Diretor Vice Presidente/ Superintendente
13	Hudson Gonçalves de Andrade	436.094.226-53	22/05/2007	02 anos	1		11	Diretor Vice Presidente/ Superintendente

- * CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

99999-9 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

08.343.492/0001-20

**02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO
(ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR**

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Rubens Menin Teixeira de Souza. Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia. É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio-fundador do Grupo MRV e principal executivo, hoje exercendo o cargo de Diretor-Presidente da Diretoria Executiva e Presidente do Conselho de Administração. É sócio-fundador da Intermedium e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição desta companhia, em 1994.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. É graduado em direito pela Faculdade de Direito Milton Campos, em 1981. É sócio fundador da Construtora Becker Cabaleiro em 1977 e da CVG em 1986, Vice-Presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Belo Horizonte na relação com as construtoras e o Sindicato da Construção Civil de 1999 a 2002. É sócio fundador e membro do Conselho de Administração da Intermedium desde a constituição desta companhia, em 1994.

Levi Henrique. É graduado em engenharia pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica – ITA. Logo após a graduação foi trabalhar na Cofap S.A., em 1959, onde alcançou a posição de Diretor da Fábrica de Amortecedores, permanecendo nessa empresa por 19 anos. Posteriormente, em 1978, juntou-se à Eluma S.A., onde chegou à posição de Diretor Superintendente da Divisão de Não-ferrosos. Permaneceu nessa empresa durante 8 anos. Posteriormente, entre 1985 e 1993, trabalhou como Diretor Superintendente nas empresas LaFonte Fechaduras S.A., Metalpó Indústria e Comércio Ltda. e Protendit Indústria e Comércio Ltda. Em 1994, estabeleceu a Geminids, sua empresa de consultoria em gestão empresarial, na qual permanece até o presente momento.

Eduardo Luiz de Mascarenhas Picchioni. Possui experiência como membro da diretoria das Empresas Picchioni, desde 1980, nos setores do mercado financeiro e de capitais, além de haver sido membro do Conselho Consultivo da empresa PBM – Picchioni Belgo-Mineira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, do setor financeiro. É o responsável, desde 1997, no âmbito da empresa H.H. Picchioni S/A – CCVM, pela intermediação de produtos financeiros, tais como fundos de investimento, clube de investimento em ações, títulos de renda fixa, dentre outros. É, também, credenciado pela ANCOR – Associação Nacional das Corretoras de Valores, Câmbio e Mercadorias, como Agente Autônomo de Investimento, desde 2003.

Fernando Henrique da Fonseca. É formado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com especialização nas áreas Financeira, Econômica e de Negócios. É diretor-Presidente da Celulose Nipo-Brasileira S.A. (CENIBRA), desde setembro de 2001. Totaliza 42 anos de experiência na área financeira em empresas públicas e privadas, tendo exercido os seguintes cargos: Presidente das financeiras Intermedium e Credicon de 1994 a 2001; Vice-Presidente do Banco BEMGE de 1987 a 1988; Presidente do Banco Agrimisa de 1988 a 1993, Diretor Executivo do Conselho de Política Financeira do Estado de Minas Gerais de 1983 a 1985; Gerente da Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira de 1967 a 1975.

Robert Charles Gibbins. Formou-se "cum laude" em Finanças, na Universidade da Pennsylvania. Antes de constituir, em 2003, o fundo de investimento Autonomy Capital Research LLP, Robert Gibbins esteve, de 1994 a 2003, no Lehman Brothers, inicialmente como *trader* de dívidas de Governos Europeus e, após, liderando os investimentos proprietários em mercados

99999-9 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

08.343.492/0001-20

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

emergentes. Antes de se unir ao Lehman Brothers, o Sr. Gibbins permaneceu de 1992 a 1994 no JP Morgan, onde, após se formar no seu "training program", atuou no mercado de renda fixa e derivativos de câmbio.

Roberto Miranda de Lima. É formado em engenharia civil na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, obteve sua especialização em Administração na Kellogg Business School e seu MBA na Fundação Dom Cabral. Desde 2007, é sócio e principal executivo (*Chief Executive Officer*) da Autonomy Investimentos S.A., braço imobiliário da Autonomy Capital Research LLP no Brasil. De 1999 até 2006, o Sr. Lima foi Diretor Operacional (*Chief Operating Officer*) da Tishman Speyer Properties no Brasil, onde era o responsável pelos empreendimentos comerciais da empresa no Brasil, bem como por suas áreas de Projetos e Obras, Administração Predial, Análise Financeira e Jurídico.

DIRETORIA

Rubens Menin Teixeira de Souza - Diretor Presidente. Vide seção "— Conselho de Administração", acima.

Leonardo Guimarães Corrêa - Diretor Vice-Presidente Executivo de Relações com Investidores. Foi eleito Diretor Vice-Presidente da Diretoria Executiva, Diretor de Finanças e de Relações com Investidores da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em economia pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1980 e pós-graduado em Finanças pela FGV em 1986. Trabalhou de 1982 a 1990 no Lloyds Bank como Gerente de Tesouraria. De 1990 a 2000 trabalhou no JPMorgan, tendo como último cargo o de diretor tesoureiro para o Brasil. Foi sócio do Banco Pactual de 2000 a 2003. De 2003 a 2006 foi sócio da Perfin Administração de Recursos. Ingressou na Companhia em março de 2006.

Eduardo Paes Barreto - Diretor Vice-Presidente Comercial. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente Comercial da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Administração de Empresas pela FMU – Faculdades Metropolitanas Unidas, com especialização em Administração Mercadológica e Marketing pela FGV e ESPM. Foi Diretor da Associação de Dirigentes de Vendas do Brasil – ADVB e Presidente da Comissão de Varejo dessa associação. É palestrante de cursos e seminários da Associação Brasileira de Anunciantes – ABA. Foi Diretor Operacional da Companhia Brasileira de Distribuição – Grupo Pão de Açúcar de maio de 1986 até julho de 1993. Colabora com as empresas do Grupo MRV desde setembro de 2000 como responsável pela política comercial, coordenação e operacionalização da venda de imóveis, pesquisas de mercado, desenvolvimento de novos negócios e estratégia corporativa.

Homero Aguiar Paiva - Diretor Vice-Presidente de Produção. Foi eleito para o cargo de Vice-Presidente de Produção da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É formado em Engenharia Civil na PUC - MG em 1984 e pós-graduado em Engenharia de Qualidade e Produtividade em 1991, pela Sociedade Mineira de Engenharia - MG. Tem um MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC/BH em 2000. Ingressou no Grupo MRV em 1987 como engenheiro, ascendendo a Supervisor de Engenharia em 1989. Em 1996 passou a ser Diretor Técnico e desde 2004 é nosso responsável pela Vice Presidência de Produção.

99999-9 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

08.343.492/0001-20

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão - Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria. Foi eleita para o cargo de Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de janeiro de 2007. É graduada em Ciências Contábeis, pós-graduada em Gestão Financeira e Negócios Internacionais pela Fundação Dom Cabral, pós-graduada em Recursos Humanos e em Sistemas de Informação. Trabalhou até janeiro de 2007 na RM Sistemas, recentemente vendida à Totvs S.A., nas áreas administrativa, financeira e contábil, tendo sido responsável e procuradora da RM Sistemas por 10 anos, de 1996 a 2006.

José Adib Tomé Simão - Diretor Vice-Presidente Financeiro. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente Administrativo da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em engenharia civil em 1969 pela Faculdade de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais. Em 1972 foi professor da antiga Escola de Engenharia Kennedy, em Belo Horizonte. De 1973 a 1986, em São Paulo, foi diretor da filial da Delphos Engenharia S.A., sediada em Belo Horizonte. De 1987 a 1988, foi assessor especial do Ministro-Chefe da Secretaria de Planejamento e Coordenação da Presidência da República. Iniciou em 1989 seu vínculo com o Grupo MRV, nas áreas técnicas, administrativa e comercial, passando a seu diretor administrativo a partir de 1999.

Hudson Gonçalves de Andrade - Diretor Vice Presidente de Desenvolvimento Imobiliário. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento Imobiliário da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Kennedy em 1993. Iniciou sua vida profissional em 1980 no Grupo MRV como Técnico de Edificações. Foi nomeado Diretor de Projetos em 2000, tendo assumido a Vice-Presidência de Desenvolvimento Imobiliário em 2005.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE AGOE	2 - DATA DO EVENTO 28/05/2007	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS 6	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS 1	5 - ACORDO DE ACIONISTAS SIM	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO NÃO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS 24/01/2007							
7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO													
AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO													
9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NÃO		ORDINÁRIAS 10 - QUANTIDADE (Unidade) 0		11 - PERCENTUAL 0,00		PREFERENCIAIS 12 - QUANTIDADE (Unidade) 0		13 - PERCENTUAL 0,00		TOTAL 14 - QUANTIDADE (Unidade) 0		15 - PERCENTUAL 0,00	

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO		
1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - NOMIEIRAÇÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Mli)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS 9 - % (Mli)	10 - TOTAL DE AÇÕES (Mli)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC. T3 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Mli)	15/3 - % PREFERENCIAIS				
001	Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Brasileira	MG		
	63.494	67,52	0	0,00	63.494	67,52
002	Autonomy Capital Two Sarl	08.037.227-0001/13	Estrangeira			
	15.699	16,70	0	0,00	15.699	16,70
003	Unno Participações S.A.	07.603.349-0001/67	Brasileira	MG		
	7.226	7,70	0	0,00	7.226	7,70
004	Maio Participações Ltda.	07.840.052-0001/15	Brasileira	SP		
	3.336	3,54	0	0,00	3.336	3,54
005	IMA Cabaleiro Participações Ltda.	07.840.039-0001/66	Brasileira	MG		
	3.338	3,54	0	0,00	3.338	3,54
006	Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez	139.359.336-49	Brasileira	SP		
	470	0,50	0	0,00	470	0,50
007	Lucas Cabaleiro Fernandez	221.614.736-20	Brasileira	SP		
	470	0,50	0	0,00	470	0,50
997	AÇÕES EM TESOURARIA					
	0	0,00	0	0,00	0	0,00
998	OUTROS					
	0	0,00	0	0,00	0	0,00

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - NOMIE/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Mli)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Mli)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Mli)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Mli)	15/3 - % PREFERENCIAIS						
999	TOTAL	94.033	100,00	0	0,00	94.033	100,00	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA		3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE
6 - AÇÕES ORDINARIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %
		10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %
		12 - COMP. CAP. SOC.	5 - UF
002	Autonomy Capital Two Srl		26/06/2007
002001	Autonomy Master Fund II Limited		
0	100,00	0	0,00
TOTAL		0	100,00
002999			
0	100,00	0	0,00
TOTAL		0	100,00

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	08.343.492/0001-20

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA		3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL					
003	Unno Participações S.A.		29/06/2007					
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL		3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF			
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.		
003001	2.581.532	43,85	0	2.581.532	43,85	139.359.336-49	BRASILEIRA	
003002	1.147.810	19,50	0	1.147.810	19,50	566.916.456-34	Brasileira	
003003	533.221	9,06	0	533.221	9,06	436.094.226-53	Brasileira	
003004	693.876	11,79	0	693.876	11,79	221.614.736-20	Brasileira	
003006	51.736	0,88	0	51.736	0,88	071.004.346-53	Brasileira	
003007	104.113	1,77	0	104.113	1,77	006.078.718-06	Brasileira	
003008	773.924	13,15	0	773.924	13,15			
003999	5.886.212	100,00	0	5.886.212	100,00			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM 004	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA Maio Participações Ltda.				3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 29/06/2007	5 - UF
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINARIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
004001	Lucas Cabaleiro Fernandez	221.614.736-20	Brasileira			
	1.923.316	85,90	0	0,00	1.923.316	85,90
004002	Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Brasileira			MG
	315.181	14,10	0	0,00	315.181	14,10
004999	TOTAL				2.238.497	100,00
	2.238.497	100,00	0	0,00	2.238.497	100,00

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM 005	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA MA Cabaleiro Participações Ltda.	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 29/06/2007						
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINARIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.		
005001	1.923.316	85,90	0	0,00	1.923.316	85,90	139.359.336-49	Brasileira
005002	315.181	14,10	0	0,00	315.181	14,10	315.836.606-15	Brasileira
005999	2.238.497	100,00	0	0,00	TOTAL	2.238.497	100,00	MG

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 28/05/2007

2- ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Mil)	7 - SUBSCRITO (Reais Mil)	8 - INTEGRALIZADO (Reais Mil)
01	ORDINÁRIAS	ESCRITURAL		94.034	249.991	249.991
02	PREFERENCIAIS			0	0	0
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			94.034	249.991	249.991

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	31/05/2006	78.337	17.713	Subs. c/ ativos s/ novas ações	17.734	1,0190000000
02	24/01/2007	238.337	160.000	Subscrição Particular em Dinheiro	15.676	10,2069810000
03	28/05/2007	249.990	11.654	Reserva de Lucro	0	0,0000000000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Mil)	2 - VALOR (Reais Mil)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
0	2.000.000	18/06/2007

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1- ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Mil)
01	ORDINÁRIAS		2.000.000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

06.01 - PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - PROVENTO	3 - APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO EVENTO	4 - DATA DA APROVAÇÃO DISTRIBUIÇÃO	5 - TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL	6 - LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO NO PERÍODO (Reais Mil)	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO	8 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	9 - CLASSE DAS AÇÕES	10 - MONTANTE DO PROVENTO (Reais Mil)	11 - DATA DE INÍCIO DE PAGAMENTO
01	DIVIDENDO	AGOE	28/05/2007	31/12/2006	12.912	0,0078300000	ORDINÁRIA		613	28/05/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - CONVERSÍVEL	6 - CONVERTE EM	7 - DIREITO A VOTO	8 - TAG ALONG %	9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL	17 - OBSERVAÇÃO
10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R\$/AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE			
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		
			0,00	0,00000					

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO 28/05/2007	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO) 25,00
--	---

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais Mil)	3 - PERIODICIDADE
SIM	3.000	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2006

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

4 - ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	300	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	631	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	13	0	0
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1- ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	Incorporação, construção e venda de imóveis	100,00

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

10.03 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

1- ITEM	2- ITEM	3 - NOME DO PRODUTO/ NOME DO CLIENTE	4 - % DE PARTICIPAÇÃO DO CLIENTE NA RECEITA LÍQUIDA
001		Imóveis com preço de venda entre R\$ 50,0 mil e R\$ 150,0 mil.	
001	001	Pulverizado	100,00

99999-9 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. 08.343.492/0001-20

12.01 - PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS

MARCA	NÚMERO	DEPÓSITO	VIGÊNCIA	APRESENTAÇÃO	CLASSE	TITULAR
MRV Engenharia	816554587	29/11/1991	13/10/2013	Mista	37.05	MRV SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA.
MRV Engenharia	821587137	15/04/1999	23/09/2013	Mista	27.5.1	MRV SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA.
MRV Engenharia	821587129	14/04/1999	14/10/2013	Mista	37/05.40	MRV SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA.
MRV Engenharia	200039202	15/04/1999	14/10/2013	Mista	27.5.1	MRV SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIM. LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VL.PROVISIONADO (Reais Mil)	7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais Mil)
8 - OBSERVAÇÃO						
01	TRABALHISTA	0,00	0,00		0	0
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	0,00	0,00		0	0
03	OUTRAS	0,00	0,00		0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS	1
01	04	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	2
01	05	REFERÊNCIA / AUDITOR	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS	3
01	08	PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS	3
01	09	JORNAIS ONDE A CIA DIVULGA INFORMAÇÕES	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02.01	01	COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA	4
02	02	EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADM. E FISCAL) E	5
03	01	EVENTOS RELATIVOS A DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL	8
03	02	POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS	9
03	03	DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES	11
04	01	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	15
04	02	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS	16
04	04	CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	17
04	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL ACIONÁRIO AUTORIZADO	17
05	02	PARTES BENEFICIÁRIAS, BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO OU OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES	18
06	01	PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS 3 ÚLTIMOS ANOS	19
06	03	DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL	20
06	04	DIVIDENDO OBRIGATÓRIO	20
07	01	REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	21
07	02	PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS	21
09	01	BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA	22
09	02	CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO	24
09	03	PERÍODOS DE SAZONALIDADE NOS NEGÓCIOS	36
10	01	PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS	37
10	03	CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	38
11	01	PROCESSO DE PRODUÇÃO	39
11	02	PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO	47
11	03	POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO	51
12	01	PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS	52
14	02	INFORMAÇÕES RECOMENDÁVEIS, MAS NÃO OBRIGATÓRIAS	53
14	03	OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA	91
15	01	PROBLEMAS AMBIENTAIS	103
16	01	AÇÕES JUDICIAIS	107
17	01	OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS	108
18	01	ESTATUTO SOCIAL	111
20	00	INFORMAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA	156

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	3 - CNPJ 08.343.492/0001-20
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
		VERIFICAÇÃO DE ERROS	166/171

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Relativas ao Período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006 e Parecer dos Auditores Independentes
- Demonstrações Financeiras Combinadas da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. Referentes aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2004 e Parecer dos Auditores Independentes
- Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Relativas ao Período de Três Meses Encerrado em 31 de março de 2007 e Parecer dos Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes ao Período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006 e Parecer dos Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MRV Engenharia e Participações S.A.

*Demonstrações Financeiras individuais e
consolidadas referentes ao período de
31 de maio a 31 de dezembro de 2006 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

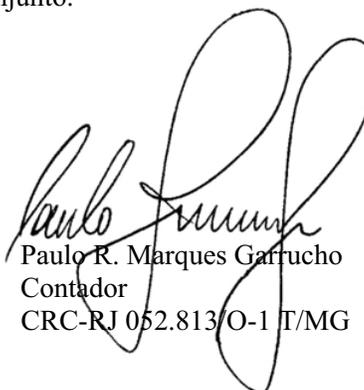
Aos Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e controladas, levantados em 31 de dezembro de 2006, e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao período de 31 de maio (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e controladas; (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 da Companhia e controladas, 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, controladora e consolidada, da MRV Engenharia e Participações S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2006, os resultados de suas operações, as mutações do patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao período de 31 de maio (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Nosso exame foi conduzido com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras básicas referidas no primeiro parágrafo, tomadas em conjunto. A demonstração combinada do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, que está sendo apresentada na Nota Explicativa n.º 21 para propiciar informações suplementares sobre a Companhia, não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A demonstração combinada do resultado foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, essa demonstração suplementar está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras básicas referentes ao período de 31 de maio (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006, tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 17 de maio de 2007



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC-2SP 011.609/O-8 F/MG



Paulo R. Marques Garrucho
Contador
CRC-RJ 052.813/O-1 T/MG

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006

ATIVO	Nota explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2006		2006	
		R\$ Mil		R\$ Mil	
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	3	14	9.372	21	35.782
Clientes por incorporação de imóveis	4	-	58.860	-	47.596
Clientes por prestação de serviços	15	-	7.958	13	4.297
Imóveis a comercializar	5	-	175.958	-	2.174
Adiantamentos a fornecedores		-	787	-	54.780
Despesas antecipadas		-	108	-	17.918
Outros ativos		-	2.264	-	1.145
Total do ativo circulante		14	255.307	87	11.144
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Clientes por incorporação de imóveis	4	-	62.123	-	17.388
Imóveis a comercializar	5	-	58.585	-	65.510
Créditos com empresas ligadas	15	-	24	-	9.887
Despesas antecipadas		-	1.569	-	1.336
Depósitos judiciais e outros		-	377	-	5.448
Total do realizável a longo prazo		-	122.678	-	2.005
Investimentos:					
Investimentos em controladas	6	91.357	-	-	329
Imobilizado	7	-	2.108	-	101.903
Total do ativo não circulante		91.357	124.786	-	-
TOTAL DO ATIVO		91.371	380.093	91.371	380.093
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS					
Deságio na aquisição de investimento		-	6.750	-	6.750
Total do resultado de exercicios futuros		-	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	16	78.337	-	78.337	-
Reservas de lucros		12.300	-	12.300	-
Total do patrimônio líquido		90.637	-	90.637	-
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		91.371	380.093	91.371	380.093

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

PARA O PERÍODO DE 31 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2006

	Nota explicativa	CONTROLADORA R\$ Mil	CONSOLIDADO R\$ Mil
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA		-	104.519
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		-	(8.492)
Impostos incidentes sobre vendas		-	(3.548)
Descontos, abatimentos e devoluções		-	92.479
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		-	(57.736)
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS		-	34.743
LUCRO BRUTO		-	(8.515)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		-	(17.830)
Despesas comerciais	19	-	8.015
Despesas gerais e administrativas	19	(105)	-
Outras receitas operacionais, líquidas	19	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	6	12.012	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		11.907	16.413
RESULTADO FINANCEIRO		-	(3.718)
Despesas financeiras		(2)	1.107
Receitas financeiras		-	(461)
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis		-	-
LUCRO OPERACIONAL		11.905	13.341
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	6	1.008	990
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		12.913	14.331
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		-	(2.316)
Corrente	18	-	899
Diferido	18	-	(1.417)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		12.913	12.913
Lucro líquido do período por ação do capital social integralizado na data do balanço - R\$		0,165	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA O PERÍODO DE 31 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2006

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
			Legal	Retenção de de lucros	Lucros		
Constituição da Companhia - 31 de maio de 2006	16	60.864	-	-	-	60.864	
Aumento de capital - 31 de maio de 2006	16	17.473	-	-	-	17.473	
Lucro líquido do período		-	-	-	12.913	12.913	
Destinação do lucro líquido:							
Constituição de reserva legal	16	-	646	-	(646)	-	
Dividendos propostos	16	-	-	-	(613)	(613)	
Retenção de lucros	16	-	-	11.654	(11.654)	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006		78.337	646	11.654	-	90.637	

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
 PARA O PERÍODO DE 31 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2006

	Nota explicativa	CONTROLADORA	CONSOLIDADO R\$ Mil
ORIGENS DE RECURSOS:			
Recursos originados das operações (Ver abaixo)		-	9.387
De terceiros:			
Aumento decorrente do processo de conferência de operações como aumento de capital:			
Exigível a longo prazo		-	24.110
Exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos		-	712
Recebimento de créditos com empresas ligadas		-	6.311
Aumento de exigível a longo prazo		-	77.570
De acionistas:			
Aumento decorrente do processo de conferência de operações como aumento de capital:			
Constituição de capital	16	60.864	60.864
Aumento de capital	16	17.473	17.473
Deságio na aquisição de investimento	6	-	6.750
Total das origens		78.337	203.177
APLICAÇÕES DE RECURSOS:			
Recursos aplicados nas operações (Ver abaixo)		107	-
Aumento decorrente do processo de conferência de operações como aumento de capital:			
Realizável a longo prazo		-	8.419
Realizável a longo prazo - contas a receber		-	34.340
Investimentos	6	78.337	-
Imobilizado		-	982
Aumento de contas a receber de clientes a longo prazo		-	24.756
Aumento de imóveis a comercializar a longo prazo		-	54.622
Aumento de outros realizáveis a longo prazo		-	3.623
Aumento do imobilizado		-	1.318
Dividendos propostos	16	613	613
Total das aplicações		79.057	128.673
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO		(720)	74.504
VARIAÇÕES DO CAPITAL CIRCULANTE			
Ativo circulante:			
No início do período		-	-
No fim do período		14	255.307
		14	255.307
Passivo circulante:			
No início do período		-	-
No fim do período		(734)	(180.803)
		(734)	(180.803)
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO		(720)	74.504
DEMONSTRAÇÕES DOS RECURSOS ORIGINADOS DAS (APLICADOS NAS) OPERAÇÕES			
Lucro líquido do período		12.913	12.913
Itens que não afetam o capital circulante líquido:			
Resultado de equivalência patrimonial	6	(12.012)	-
Depreciação e amortização		-	178
Custo residual do ativo imobilizado baixado		-	14
Provisão para manutenção de imóveis - longo prazo		-	115
Provisão para contingências	14	-	(182)
PIS e COFINS diferidos - longo prazo		-	451
Imposto de renda e contribuição social diferidos - longo prazo		-	(1.304)
Ganho na variação do percentual de participação em controlada	6	(1.008)	-
Encargos financeiros e variação cambial e monetária sobre o realizável e o exigível a longo prazo		-	(2.798)
Total originado das (aplicado nas) operações		(107)	9.387

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 31 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2006
(Valores estão expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia tem como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pelas sociedades ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades em conta de participação para desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcio.

A MRV Engenharia e Participações S.A. foi constituída em 31 de maio de 2006, com o objetivo de consolidar as participações detidas pelos seus sócios controladores, sendo uma sociedade anônima de capital fechado, que detém, direta e indiretamente, 100% das ações de emissão da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda.. Naquela data, a composição acionária final, direta e indireta da MRV Engenharia e Participações S.A., era a seguinte: (i) 82,98% para Rubens Menin Teixeira de Souza; (ii) 8,44% para Unno Participações S.A.; (iii) 4,29% para MA Cabaleiro Participações Ltda. de propriedade de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez; e (iv) 4,29% para Maio Participações Ltda. de propriedade de Lucas Cabaleiro Fernandez. (ver nota 17 a).

As empresas MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. são as sociedades operacionais do grupo MRV que, diretamente ou por participação em consórcio ou sociedades em conta de participação, desenvolvem as atividades de incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais, sendo que a MRV Empreendimentos S.A. detém 15% da MRV Construções Ltda.. Suas atividades podem incluir ainda a gestão de obras e imobiliária de outras sociedades que não pertencem à MRV Engenharia e Participações S.A..

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As principais práticas adotadas foram as seguintes:

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº. 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade, detalhados a seguir:
 - (i) as receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - (ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Os juros pré ou pós-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.
- Estoques de unidades concluídas ou em construção - os estoques das unidades já concluídas e ainda não vendidas são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades. Os estoques de unidades ainda não concluídas são demonstrados da mesma forma em que se apura o valor nas vendas a prazo de unidade não concluída, acima mencionado.

(b) Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o método de percentual de conclusão da obra de cada empreendimento.

(c) Despesas antecipadas

Os gastos específicos de propaganda e mídia, construção dos “stands” de vendas, mobílias e respectiva decoração do apartamento modelo são diferidos e apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

(d) Apuração do resultado das demais atividades

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e de longo prazo. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização, inclusive a provisão para fazer face às perdas prováveis na realização de clientes por incorporação de imóveis.

(e) Demais ativos circulante e não circulante

- Aplicações financeiras - Estão demonstradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada exercício, em base *pro rata temporis*, em linha com os valores de realização.
- Provisão para devedores duvidosos - É constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber. Não foi feita a provisão para devedores duvidosos em 31 de dezembro de 2006 tendo em vista que os valores a receber são garantidos pelos próprios imóveis negociados e não há histórico de perdas reais sobre as referidas contas a receber.
- Demais ativos circulantes e de longo prazo - São demonstrados ao custo ou pelo valor de realização, e inclui os rendimentos e as variações monetárias auferidas, quando aplicável.

(f) Investimentos

Os investimentos em empresas controladas estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, com base em balanço patrimonial levantado pelas respectivas investidas na mesma data-base do balanço da controladora.

(g) Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao custo de construção ou de aquisição, deduzido da correspondente depreciação. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa 7, e leva em consideração a vida útil-econômica dos bens.

(h) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. As Sociedades individualmente adotam a sistemática de lucro presumido para apuração e cálculo do imposto de renda e contribuição social. Com base no critério de lucro presumido, os resultados individuais para fins de imposto de renda e contribuição social de cada empresa são calculados com base no lucro presumido para essa atividade que é de 8% e 12% sobre a receita, respectivamente, apurado em cada exercício. Sobre o resultado presumido dessa forma apurado são aplicadas às alíquotas vigentes na data do encerramento de cada exercício social (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240.000 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social). O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência da diferença temporária apurada entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil. As parcelas de antecipações de imposto de renda e contribuição social estão apresentadas como redução do imposto a pagar.

(i) Demais passivos circulante e não circulante

Estão apresentados pelos valores conhecidos ou estimados, e estão adicionados dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até 31 de dezembro de cada exercício.

(j) Contingências ativas e passivas

Estão registradas com base nas estimativas dos advogados das empresas individuais, combinado com os seguintes aspectos:

- Contingências ativas - São contabilizadas como um ativo somente no momento em que ocorre a decisão judicial mediante sentença transitada em julgado favorável a cada sociedade individualmente; e
- Contingências passivas - São provisionadas como exigibilidades, com base nas expectativas de perda dos advogados, deduzidas do valor dos correspondentes depósitos efetuados. Esses valores refletem perdas prováveis, baseadas no melhor entendimento dos consultores jurídicos internos e externos.

(k) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais foram utilizadas estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. Essas demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do imobilizado, custos orçados, provisões necessárias para passivos contingentes, para manutenção de imóveis, determinação de tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(l) Participação em empreendimentos de incorporação imobiliária

A Companhia, através de suas controladas, participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta, mediante participação societária ou através da formação de consórcios. A administração desses empreendimentos é exercida de forma compartilhada, uma vez que as controladas têm a participação majoritária, mas a gerência de caixa é centralizada na empresa líder do empreendimento, que é o Parceiro. As controladas fiscalizam o desenvolvimento das obras e os orçamentos. O líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. A escolha de terrenos, acompanhamento das obras e venda de imóveis são exercidos de forma compartilhada. As origens dos recursos e suas aplicações no empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de dois anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(m) Demonstrações financeiras consolidadas e critérios adotados

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas conforme o disposto na Instrução nº 247, de 27 de março de 1996, da CVM e compreendem as controladas MRV Empreendimentos S.A., MRV Construções Ltda. e as sociedades em conta de participação e o consórcio.

As sociedades em conta de participação e o consórcio, onde o controle é exercido pelas controladas em conjunto com outros sócios, foram consolidados nas demonstrações financeiras individuais com base no método de consolidação proporcional, aplicável sobre cada componente das suas demonstrações contábeis.

Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades, bem como os investimentos existentes entre elas.

O investimento mantido entre as empresas consolidadas, bem como os resultados por ele gerados, foi eliminado na consolidação. Dessa forma, o resultado consolidado exclui as participações e resultados auferidos de uma empresa na outra.

3. DISPONIBILIDADES

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2006</u>	<u>2006</u>
Caixa	14	117
Bancos - conta movimentação	-	5.744
Aplicações financeiras de curto prazo	-	<u>3.511</u>
Total	<u>14</u>	<u>9.372</u>

As aplicações financeiras podem ser assim demonstradas em 31 de dezembro:

	<u>Consolidado</u> <u>2006</u>
Poupança	544
Títulos de capitalização	67
Fundos de Investimentos	<u>2.900</u>
Total	<u>3.511</u>

As aplicações em poupança são mantidas em função da exigência da Caixa Econômica Federal nas operações de contratos de financiamento de imóveis. Os fundos de investimentos têm rendimentos próximos ao CDI.

4. CLIENTES POR INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

A composição de clientes por incorporação de imóveis pode ser assim demonstrada em 31 de dezembro:

	<u>Consolidado</u> <u>2006</u>		
	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	62.597	67.625	130.222
Rendas a apropriar por incorporação de imóveis	<u>(3.737)</u>	<u>(5.502)</u>	<u>(9.239)</u>
Total	<u>58.860</u>	<u>62.123</u>	<u>120.983</u>

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos pré-fixados com parcelas fixas em até 60 meses; e (ii) contratos pós-fixados, que são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) acrescidos de juros de 6% a.a..

Conforme mencionado na Nota Explicativa 2a, foram adotados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº. 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Desta forma:

- as rendas a apropriar por incorporação de imóveis representam a parcela de contas a receber relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios;
- as contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício; e
- os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamento de clientes. Os saldos de adiantamentos de clientes, nas datas das demonstrações financeiras, decorrentes da aplicação desse critério estão demonstrados na Nota Explicativa 12.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito acima, o saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, os custos orçados a incorrer (conforme orçamentos) e os resultados de venda de imóveis a apropriar, não refletidos nas demonstrações financeiras, são como segue:

	<u>Consolidado</u> <u>2006</u>
Receita de vendas a apropriar	119.262
Custo das unidades vendidas a apropriar	(55.903)

Os valores acima descritos têm a seguinte composição por vencimento:

<u>Composição do valor contratual de unidades vendidas</u>	<u>Consolidado</u> <u>2006</u>
2007	120.912
2008	61.534
2009	28.209
2010	11.522
2011 em diante	<u>18.068</u>
	<u>240.245</u>
Clientes por incorporação de imóveis	120.983
Receita de vendas a apropriar	<u>119.262</u>
	<u>240.245</u>

Os descontos, abatimentos e devoluções, no resultado, referem-se substancialmente a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelas Sociedades.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<u>Consolidado</u> <u>2006</u>
Imóveis em construção	83.677
Imóveis concluídos	66
Estoque de terrenos	<u>150.800</u>
Total	234.543
Circulante	<u>175.958</u>
Não circulante	<u>58.585</u>

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

Conforme seu projeto de crescimento e aplicação dos recursos captados, durante o período de 31 de maio (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006, a Companhia lançou diversos novos empreendimentos além de adquirir terrenos para lançamentos no ano de 2007 em diante.

6. INVESTIMENTOS

(a) Em Controladas:

Saldos contábeis - Controladora		
Descrição	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
MRV Empreendimentos S.A.	48.026	794
MRV Construções Ltda.	<u>50.081</u>	<u>11.218</u>
	98.107	<u>12.012</u>
Deságio na aquisição de investimento	<u>(6.750)</u>	
	<u>91.357</u>	

Outras informações					
Controladas	Qtde de ações / quotas possuídas	Participação	Capital total	Patrimônio líquido	Resultado
MRV Empreendimentos S.A.	242.234 (*)	100%	37.301	48.026	794
MRV Construções Ltda.	18.300.000	100% (**)	18.300	58.918	13.197

(*) Ações ordinárias sem valor nominal.

(**) Participação direta e indireta, pois a MRV Empreendimentos S.A. detém 15% do capital social da MRV Construções Ltda.

Conforme mencionado na Nota Explicativa 16, em 31 de maio de 2006, os acionistas que detinham participações diretas na MRV Empreendimentos S.A. e na MRV Construções Ltda. transferiram suas participações para a MRV Engenharia e Participações S.A., em 52,13% e 77,5%, respectivamente, no valor total de R\$60.864. Na mesma data, a controlada MRV Empreendimentos S.A., efetuou resgate de ações para a tesouraria, cancelando-as em seguida. Conseqüentemente, houve variação no percentual de participação de 52,13% para 55,976%, o que resultou em um ganho de R\$1.008, registrado na rubrica receitas não operacionais. Também na mesma data, os acionistas realizaram aumento de capital com as participações remanescentes nestas empresas, passando a participação direta na MRV Empreendimentos S.A. e na MRV Construções Ltda. para 100% e 85%, respectivamente, no valor total de R\$17.473.

No aumento de capital acima referido, houve uma diferença entre o valor patrimonial das ações e o valor de aquisição da participação pela Companhia que resultou em deságio, fundamentado por outras razões econômicas, registrado em uma conta retificadora da rubrica Investimentos.

(b) Sociedades em Conta Participação (SCP) e Consórcio:

	Participação	2006	
		Patrimônio líquido	Resultado
<u>SCP</u>			
Ilha Vitória	95%	682	930
Spazio Reale	70%	1.991	635
Spazio Renault	70%	1.256	340
Spazio Regence	70%	379	(6)
Spazio Rossini	75%	499	162
Spazio Rodin	75%	1.837	(831)
Spazio Positano	50%	(211)	220
Spazio Rotterdam	75,4%	1.277	61
Top Life Club Residence	75%	18.557	-
Recanto das Pedras	50%	(38)	60
Belas Ilhas	50%	29	52
Brisas Águas Claras	50%	159	-
<u>CONSÓRCIO</u>			
Spazio Renoir	75%	(13)	27

As participações em Sociedades em Conta Participação e Consórcio são das sociedades controladas e seus saldos e transações foram consolidados conforme descrito na Nota Explicativa 2(m).

Para a SCP “Spazio Rodin” e para o consórcio “Spazio Renoir” a participação na receita é de 80% contra 75% no investimento. A diferença de percentual é reconhecida diretamente no resultado de equivalência patrimonial.

7. IMOBILIZADO

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	Consolidado			
	2006			
Custo	Depreciação e amortização acumulada	Líquido	Taxa de depreciação	
Máquinas e equipamentos	53	(4)	49	10%
Veículos em uso	371	(177)	194	20%
Móveis e utensílios	770	(58)	712	10%
Equipamentos de informática	1.176	(174)	1.002	20%
Licença de uso de software	176	(25)	151	20%
Total	<u>2.546</u>	<u>(438)</u>	<u>2.108</u>	

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos são basicamente de capital de giro, em moeda nacional e sua composição em 31 de dezembro é a seguinte:

	Vencimento final	Encargo financeiro mensal	Consolidado	
			Circulante	Não circulante
Caixa Econômica Federal	31/12/09	1,86% a 2,06%	3.389	3.041
Banco Safra S.A.	14/02/07	1,36% a 1,88%	2.593	-
Unibanco	20/12/09	1,21%	10.543	8.402
Banco Votorantim S.A.	16/11/09	0,16% a 1,02%	9.141	5.945
Banco Santander Banespa S.A.	11/05/07	0,25% a 1,43%	2.598	-
Banco Real S.A.	18/04/07	0,35% a 1,35%	11.278	-
Banco Mercantil S.A.	14/01/07	0,5 % a 1,02%	8.054	-
			<u>47.596</u>	<u>17.388</u>

Como garantia do pagamento dos empréstimos, as Sociedades concederam Notas Promissórias avalizadas pelos acionistas controladores.

As despesas financeiras de empréstimos e financiamentos são capitalizadas e lançadas ao custo de cada empreendimento e são apropriadas de acordo com o percentual de término do empreendimento.

9. SALÁRIOS E ENCARGOS SOCIAIS

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	Controladora	Consolidado
	2006	2006
Salários e ordenados	-	1.272
Encargos sobre folha	13	775
Provisão de férias e encargos	-	2.070
INSS sobre empreiteiros	-	169
Outros	-	11
Total	<u>13</u>	<u>4.297</u>

10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	Consolidado
	2006
Imposto de renda a recolher	814
Contribuição social a recolher	401
PIS e COFINS a recolher	409
Outros	550
Total	<u>2.174</u>

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

	Consolidado		
	2006		
	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Aquisições por permutas	54.780	42.882	97.662
Aquisições a prazo	-	22.628	22.628
Total	<u>54.780</u>	<u>65.510</u>	<u>120.290</u>

Os saldos consignados nos balanços patrimoniais referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários. A liquidação ocorre na entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato. Estas contas a pagar são liquidadas na conclusão do empreendimento, que ocorre em até 2 (dois) anos. Desta forma, o saldo do passivo não circulante de R\$65.510, vence ao longo de 2008. As aquisições a prazo são, em sua maioria, atualizadas pelo IGP-M com juros de 1% ao mês.

Em 31 de dezembro de 2006, as fianças oferecidas para as aquisições a prazo são resumidas como segue:

<u>Sociedade</u>	<u>Banco emissor</u>	<u>2006</u>
MRV Construções Ltda.	Banco Santander Banespa S.A.	4.833
MRV Construções Ltda.	Banco Real - ABN AMRO	2.527
MRV Construções Ltda.	Banco Mercantil S.A.	767
MRV Construções Ltda.	Banco Safra S.A.	647
MRV Empreendimentos S.A.	Banco Safra S.A.	307
Total		<u>9.081</u>

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

A composição em 31 de dezembro dos adiantamentos de clientes, por vencimento, é como segue:

	<u>Consolidado</u>
	<u>2006</u>
2007	17.918
2008	4.120
2009 em diante	<u>5.767</u>
	<u>27.805</u>

13. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

As Sociedades oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados em bases estimadas valores correspondentes a 1,15% do custo total de construção. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia das Sociedades, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução do progresso físico da obra aplicado sobre os custos contratuais reais incorridos.

A composição dos saldos da provisão para manutenção de imóveis pode ser assim demonstrada em 31 de dezembro de:

	<u>Consolidado</u> <u>2006</u>
Circulante	1.145
Não circulante	<u>1.336</u>
Total	<u>2.481</u>

14. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS - NÃO CIRCULANTE

As Sociedades adotam o procedimento previsto pela Comissão de Valores Mobiliários, em conjunto com o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, sobre o registro de provisões, passivos, contingências passivas e contingências ativas. Assim, as contingências prováveis são estimadas e provisionadas, e assim representadas:

	Saldo 31/05/06 (*)	Adições	Reversões	Atualização monetária	2006
Tributários	5.009	29	(58)	305	5.285
Cíveis	1.977	183	(470)	-	1.690
Trabalhistas	<u>176</u>	<u>134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>310</u>
	7.162	346	(528)	305	7.285
(-) Depósitos Judiciais	(1.837)	-	-	-	(1.837)
Total	<u>5.325</u>	<u>346</u>	<u>(528)</u>	<u>305</u>	<u>5.448</u>

(*) Saldo decorrente do processo de conferência de operações.

As contingências de natureza cível, estimadas conforme saldos acima, são constituídas, em sua maior parte, por 17 ações de rescisões contratuais de unidades já vendidas e entregues. Com base nos assessores legais, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou provisões para as perdas líquidas estimadas. As contingências de natureza trabalhista são individualmente de pouca expressão financeira. As contingências de natureza tributária referem-se principalmente a imposto de renda e a contribuição social sobre operações com defasagem temporal, regularizados nas demonstrações financeiras.

Além disso, a Companhia através de suas controladas possui outras ações/contingências consideradas pelos seus consultores legais como de probabilidade de perda possível. Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, para essas ações/contingências não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas, que se referem principalmente a imposto de renda e contribuição social, e que montam em R\$4.120, em 31 de dezembro de 2006.

Para as contingências ativas, há mandado de segurança instaurado com o objetivo de questionar a legalidade da incidência da contribuição ao PIS e COFINS sobre receitas, decorrentes do conceito de faturamento estabelecido pela Lei Complementar nº. 70/91. A probabilidade de ganho é considerada boa pelos assessores legais; entretanto a provisão no valor total de R\$1.837, líquida dos valores integralmente depositados em juízo, foi mantida registrada nos livros, devendo ser revertida apenas quando do ganho definitivo, conforme descrito na Nota Explicativa 2j.

15. PARTES RELACIONADAS

(a) Clientes por prestação de serviços

	Consolidado		
	2006		
	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Clientes por prestação de serviços	<u>7.958</u>	<u>-</u>	<u>7.958</u>
Total	<u>7.958</u>	<u>-</u>	<u>7.958</u>

No âmbito da consolidação das participações detidas pelos sócios controladores da Companhia conforme descrito na Nota Explicativa 1, as empresas Expar Êxito e Participações Ltda., Construtora Verde Grande Ltda. e MRV Serviços de Engenharia Ltda. continuaram sendo controladas pelos acionistas Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza e o ex-acionista Mário Lúcio Pinheiro Menin, mas não fazem parte de nossa Companhia. Estas empresas, no entanto, ainda possuem empreendimentos em andamento e, antes de nossa reestruturação, eram administradas em conjunto. Os clientes compravam unidades de diferentes empresas, mas estavam sempre comprando de uma empresa MRV do ponto de vista de marca. Apesar de terem acordos de não lançarem novos empreendimentos, a referidas empresas acima necessitam terminar os empreendimentos já lançados e iniciados, e assim foi celebrado entre as três empresas e Companhia contrato de construção, de venda de unidades (comerciais) e de suporte administrativo.

Os valores de clientes por prestação de serviços incluem os contratos mencionados. As receitas por prestação de serviços para estas empresas, no valor líquido de impostos sobre venda, de R\$7.950, para o período de 31 de maio (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006, foram registradas na rubrica de outras receitas operacionais.

(b) Saldos de Mútuos

Os saldos e transações mantidos com partes relacionadas são assim apresentados:

	Créditos		Controladora Companhia	Obrigações	
	Consolidado			Consolidado	
	MRVSA (*)	MRVCO (**)		MRVSA (*)	MRVCO (**)
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	-	-	-	2.395	6.550
Controladores - Pessoas físicas	2	22	-	116	-
Unno Participações	-	-	-	1	2
MRV Empreendimentos S.A.	-	-	87	-	-
Construtora Verde Grande S.A.	-	-	-	-	2.080
Total	<u>2</u>	<u>22</u>	<u>87</u>	<u>2.512</u>	<u>8.632</u>

	Resultado Financeiro	
	Consolidado	
	MRVSA (*)	MRVCO (**)
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	-	(852)
Controladores - Pessoas físicas	157	28
Unno Participações	15	-
MRV Empreendimentos S.A.	-	(97)
Construtora Verde Grande S.A.	-	(209)
Total	<u>172</u>	<u>(1.130)</u>

(*) MRVSA se refere à MRV Empreendimentos S.A.

(**) MRVCO se refere à MRV Construções Ltda.

Os saldos das operações de mútuo (créditos e obrigações com empresas ligadas) mantidos com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos/encargos pelo CDI. Estas transações substancialmente foram quitadas no mês de março de 2007.

A MRV Empreendimentos S.A. e a MRV Construções Ltda., têm entre si conta corrente, no valor de R\$2.241, que teve seu saldo eliminado na consolidação.

(c) Avais/ Fianças/Garantias

A MRV Serviços de Engenharia Ltda. (empresa relacionada) é interveniente garantidora em contratos de empréstimos bancários da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda..

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, a Companhia foi criada em 31 de maio de 2006, com capital social de R\$60.624, representado por 60.624.021 ações ordinárias, sem valor nominal. Subsequentemente, também em 31 de maio de 2006, com o objetivo de consolidar na Companhia todas as participações acionárias que os acionistas detinham na MRV Empreendimentos S.A. e na MRV Construções Ltda., resolveram contribuir suas participações à Companhia, mediante um aumento do capital, que passou a ser de R\$78.700, representado por 78.358.922 ações ordinárias, sem valor nominal.

O valor do capital social previsto nos atos acima indicados foi retificado nos termos da Assembléia Geral Extraordinária de 17 de maio de 2007. De acordo com os assessores legais da Companhia, a validade destas retificações, em se tratando do exercício imediatamente anterior, deve retroagir à data dos eventos, ou seja, como sendo válidos a partir de 31 de maio de 2006. Desta forma, o capital social da Companhia passou a ser na data da constituição da Companhia, de R\$60.864, representado por 60.624.021 ações ordinárias, sem valor nominal, e no aumento de capital de R\$78.337, representado por 78.358.922 ações ordinárias, sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2006, o capital social de R\$78.337 é representado 78.358.922 ações ordinárias sem valor nominal. Naquela data, a composição acionária era a seguinte: (i) Rubens Menin Teixeira de Souza - 82,26%; (ii) Unno Participações S.A. - 9,22%; (iii) MA Cabaleiro Participações Ltda., de propriedade de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez - 4,26%; e (iv) Maio Participações Ltda. de propriedade de Lucas Cabaleiro Fernandez - 4,26%.

(b) Apropriação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido da Companhia, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, tem a seguinte destinação:

- Reserva legal - Calculada na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social, ou quando o montante de seu valor e das reservas de capital exceder a 30% do capital social. Tem por finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital social.
- Dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas - Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo igual a 5% do lucro líquido ajustado, calculado consoante a Lei das sociedades por ações e o estatuto. Os juros sobre capital próprio são considerados como parte dos dividendos aos acionistas. O dividendo mínimo obrigatório poderá deixar de ser distribuído quando a Assembléia Geral deliberar, sem oposição de qualquer dos acionistas presentes, a distribuição de dividendos em percentual inferior aos referidos 5% ou mesmo a retenção integral do lucro.

(c) Distribuição de dividendos e alocação do lucro remanescente

Nos termos do Estatuto, os acionistas de qualquer espécie gozam do direito de receber dividendos de 5% do lucro líquido do exercício. Estes dividendos foram registrados conforme demonstrado a seguir:

	<u>2006</u>
Lucro líquido do exercício	12.913
Reserva legal - (5%)	<u>(646)</u>
Lucro líquido disponível para distribuição	<u>12.267</u>
Dividendos propostos - (5% do lucro líquido disponível para distribuição)	<u>613</u>
Dividendos propostos por ação - R\$	<u>0,008</u>

O lucro remanescente de R\$11.654, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos, está sendo proposto para ser capitalizado pela Companhia.

A destinação do lucro líquido da Companhia está sendo proposta pela Administração da Companhia “ad-referendum” à decisão da Assembléia Geral dos Acionistas.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pelas Sociedades restringem-se às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro e para financiamentos dos empreendimentos em construção, em instituições de primeira linha e em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa 2.

As Sociedades mantêm controles adequados desses ativos e compromissos em sua contabilidade, cujo objetivo básico é o de reduzir a sua exposição a riscos decorrentes do mercado. Nesse sentido, as estratégias adotadas, principalmente no tocante a diluição do risco entre agentes financeiros tem proporcionado um nível adequado de proteção ao longo dos últimos anos.

A Administração entende que o valor contábil atribuído aos instrumentos financeiros equivale a aproximadamente ao seu valor de mercado, não resultando em perda para o seu patrimônio.

As considerações sobre riscos e valorização dos instrumentos financeiros podem ser assim resumidos:

(a) Considerações sobre riscos

- Riscos de crédito - é avaliado como praticamente nulo em face da garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- Risco de taxa de juros - as taxas de juros contratadas sobre os empréstimos estão mencionadas na Nota Explicativa 8 e sobre as aplicações financeiras na Nota Explicativa 3. Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa 15, os saldos mantidos com partes relacionadas estão sujeitos a encargos financeiros equivalentes ao CDI.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades - o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- Investimentos em controladas - O valor relativo a investimentos em sociedades é o seguinte: Participação de 100% na MRV Empreendimentos S.A. e participação de 85% na MRV Construções Ltda. Estas controladas não possuem quotas ou ações negociadas no mercado, sendo que suas atividades são substancialmente complementares aos negócios da controladora.

- Empréstimos e financiamentos - o valor de mercado desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

18. IMPOSTOS DIFERIDOS

Os impostos diferidos passivos em decorrência da diferença temporária apurada referente à diferença entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil, apresentam a seguinte composição por natureza:

	<u>2006</u>
Passivo	
Imposto de renda (IRPJ)	935
Contribuição social (CSSL)	505
COFINS	3.464
PIS	<u>751</u>
Total	5.655
Circulante	<u>3.650</u>
Não circulante	<u>2.005</u>

A estimativa de liquidação dos impostos diferidos passivos descritos acima, feita pela Administração das Sociedades, é como segue:

<u>Valores consolidados em 31 de dezembro de 2006:</u>	<u>IRPJ e CSSL</u>	<u>PIS e COFINS</u>
2007	1.440	2.210
2008	-	1.030
2009	-	501
2010	-	196
2011 em diante	<u>-</u>	<u>278</u>
	<u>1.440</u>	<u>4.215</u>

Para efeito do imposto de renda e contribuição social, a partir de 2008, a Companhia prevê que estará sujeita ao regime de lucro real. Desta forma, o diferimento destes impostos descritos acima, liquidáveis em 2007, se refere ao lucro presumido.

Os saldos de 31 de dezembro de 2006 de diferenças temporárias para efeito do lucro real a partir de 2008, líquidos do ágio advindo da incorporação efetuada em janeiro de 2007 (Nota Explicativa 22b), conforme demonstrado abaixo, indicam base de cálculo negativa dos referidos impostos, razão pela qual não foi constituída naquela data o passivo de impostos diferidos. Desta forma, em 31 de dezembro de 2006, houve a reversão de imposto de renda e contribuição social diferidos passivos de R\$2.925, baseada em evento subsequente que elimina a exigibilidade antes de sua ocorrência. O eventual ativo diferido, em função do referido ágio na incorporação, será registrado no exercício de 2007, quando de sua ocorrência.

	<u>Saldos não circulantes</u>
Clientes por incorporação de imóveis	62.123
(-) Adiantamentos de clientes	<u>(9.887)</u>
Clientes por incorporação de imóveis, líquidos	52.236
(-) Contas a pagar por aquisição de terrenos	(65.510)
Imóveis a comercializar	58.585
(-) Provisão para manutenção de imóveis	(1.336)
(-) Provisão para contingências, exceto IRPJ e CSSL	(2.000)
(-) Ágio na incorporação de controladas (*)	<u>(98.170)</u>
Base de cálculo negativa dos impostos - a partir de 2008	<u>(56.195)</u>

(*) Ágio, parcela amortizável a partir de 2008, advindo da incorporação de controladas, conforme descrito na Nota Explicativa 22b.

Durante 2006, a Companhia e suas controladas recolheram imposto de renda e contribuição social baseados no lucro presumido. As despesas de imposto de renda e a contribuição social foram calculadas conforme a seguir:

	<u>2006</u>	
	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>
Receita de incorporação imobiliária	104.519	104.519
Resultado financeiro proveniente de contas a receber	(461)	(461)
(-) Descontos, abatimentos e devoluções	<u>(8.492)</u>	<u>(8.492)</u>
Base de cálculo imposto presumido - Incorporação imobiliária	95.566	95.566
Base de cálculo imposto presumido - Prestação de serviços	8.671	8.671
Lucro presumido - Percentual - Incorporação imobiliária	<u>8%</u>	<u>12%</u>
Lucro presumido - Percentual - Prestação de serviços	<u>32%</u>	<u>32%</u>
Lucro presumido - Valor - Incorporação imobiliária	7.645	11.468
Lucro presumido - Valor - Prestação de serviços	2.775	2.775
Receitas financeiras	1.107	1.107
Outras receitas	<u>4</u>	<u>4</u>
Base de cálculo	11.531	15.354
Alíquota nominal	<u>25%</u>	<u>9%</u>
Imposto total	(2.883)	(1.382)
Reversão de IR e CSSL diferidos - passivo	1.996	929
Outros	<u>(101)</u>	<u>24</u>
Despesa no resultado	<u>(988)</u>	<u>(429)</u>
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(1.589)	(727)
Diferida	<u>601</u>	<u>298</u>
	<u>(988)</u>	<u>(429)</u>

19. OUTRAS INFORMAÇÕES - RESULTADO

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Despesas comerciais	-	(8.515)
Despesas gerais e administrativas:		
Honorários da administração	-	(659)
Demais despesas gerais e administrativas	(105)	(17.171)
Outras receitas operacionais, líquidas	<u>-</u>	<u>8.015</u>
	<u>(105)</u>	<u>(18.330)</u>

Em despesas comerciais, gerais e administrativas estão registradas as despesas com vendas, com pessoal, aluguel e conservação e manutenção de instalações e telecomunicações. Durante o período de 31 de maio de 2006 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006, realizamos investimentos na adequação da estrutura comercial e administrativa para suportar nosso crescimento. Adicionalmente, grande parte destas despesas está relacionada à prestação de serviços comerciais e de administração de obras para partes relacionadas, conforme descrito na Nota Explicativa 15, cuja receita está registrada na rubrica outras receitas operacionais.

Conforme assembléia geral extraordinária de 1º de junho de 2006 da MRV Engenharia e Participações S.A., a remuneração anual global dos administradores não poderá exceder o montante de R\$3.000.

20. SEGUROS

As Sociedades adotam uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela Administração, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2006, está demonstrada a seguir:

<u>Itens</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Importância segurada</u>
- Seguro de construção (Risco Engenharia)	- Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro	15.685
- Responsabilidade Civil	- Danos pessoais e materiais em acidentes de veículos	1.800
- Seguro Garantia de entrega do imóvel	- Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	71.834

21. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS COMBINADAS

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, em 31 de maio de 2006 a Companhia foi criada e passou a ser a empresa controladora da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda., entidades sob controles e administração comuns desde antes da constituição da Companhia. Neste novo contexto, as demonstrações financeiras combinadas das empresas controladas equivalem à da nova empresa constituída e, visando permitir um melhor entendimento das informações financeiras, a Companhia apresenta a seguir a demonstração de resultado combinada para o exercício de 2006, como se ela existisse desde 1º de janeiro de 2006. Essa demonstração financeira combinada foi elaborada a partir dos registros contábeis históricos individuais, tendo sido eliminadas as operações e participações existentes entre as Sociedades.

	<u>Combinado</u> <u>2006</u>
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	159.545
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	
Impostos incidentes sobre vendas	(5.623)
Descontos, abatimentos e devoluções	<u>(13.616)</u>
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	140.306
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	<u>(90.717)</u>
LUCRO BRUTO	49.589
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	
Despesas comerciais	(11.357)
Despesas administrativas e tributárias	(24.192)
Outras receitas operacionais, líquidas	<u>8.222</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	22.262
RESULTADO FINANCEIRO	
Despesas financeiras	(5.085)
Receitas financeiras	1.810
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis	<u>1.265</u>
LUCRO OPERACIONAL	20.252
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	<u>18</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>20.270</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	
Corrente	(3.791)
Diferido	<u>534</u>
	<u>(3.257)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>17.013</u>

22. EVENTOS SUBSEQÜENTES

(a) Aumento de capital

A assembléia geral extraordinária, realizada em 24 de janeiro de 2007, autorizou o aumento de capital da Companhia no valor de R\$160.000, mediante a subscrição de 15.675.546 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. A totalidade destas ações foi subscrita pela sociedade Gryfindor Participações Ltda., e integralizadas no ato da subscrição em moeda corrente nacional.

(b) Incorporação

Foi aprovado em 31 de janeiro de 2007, em assembléia geral extraordinária, a incorporação pela MRV Engenharia e Participações S.A., das sociedades MRV Empreendimentos S.A. MRV Construções Ltda. e Gryfindor Participações Ltda.. O evento foi realizado mediante a incorporação dos acervos líquidos das empresas acima citadas, indicados por laudo pericial de empresa especializada. O capital social da Companhia não foi aumentado em virtude da incorporação, uma vez que o valor dos acervos líquidos da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. já estão representados no patrimônio líquido da Companhia. O valor do benefício tributário do acervo líquido da Gryfindor Participações Ltda., correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado como Reserva Especial de Ágio, nos termos das Instruções CVM 319/99 e 349/01.

(c) Reforma do Estatuto

Foi aprovado, em 2 de abril de 2007, em assembléia geral extraordinária, a reforma do Estatuto para adequar suas determinações aos novos interesses da Companhia. As principais alterações foram:

- Aumento do dividendo mínimo obrigatório de 5% para 25%.
- Estabelecer R\$1.300.000, em ações ordinárias, como capital autorizado. O aumento capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

(d) Opção de ações

Foi aprovado em 2 de abril de 2007, em assembléia geral extraordinária, o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções outorgadas, bem como as condições de exercício. Este plano contempla ações, equivalentes a 5,00% do capital naquela data, ou seja, 4.701.723 ações. Em 9 de abril de 2007, o Conselho de Administração da Companhia, no âmbito do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovou o 1º Programa de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções e ações, bem como as condições de exercício. Este programa contempla ações, equivalentes a 3,58% do capital naquela data. Deste total de 3,58% aprovados, foram concedidas 3,441%, permanecendo a diferença à nossa disposição para eventuais novas outorgas ou utilização.

A participação no referido programa inclui além dos diretores e gestores seniores, os gestores do médio nível hierárquico da Companhia. O preço de exercício destas opções (R\$1,004) é o mesmo para cada colaborador, diferenciando-se os colaboradores pelo volume de opções recebidas e pelo prazo necessário ao seu exercício. O programa abrange três faixas de prazo de exercício de opção: i) na primeira faixa, o prazo se estende por dois anos; ii) na segunda faixa, se estende por três anos; iii) na última faixa, o prazo é de cinco anos, como segue:

<u>Faixa de exercício das opções</u>	<u>Quantidade de Colaboradores</u>	<u>% do Capital</u>
Colaboradores com 2 anos	18	0,0928%
Colaboradores com 3 anos	35	0,3787%
Colaboradores com 5 anos	<u>19</u>	<u>2,9695%</u>
Total	<u>72</u>	<u>3,4410%</u>

(e) Re-ratificação dos atos societários

Conforme descrito na Nota Explicativa 16, em 17 de maio de 2007, a Companhia efetuou re-ratificação dos atos societários de constituição e aumentos de capital da Companhia, ocorridos em 31 de maio de 2006 e, posteriormente, em 24 de janeiro de 2007. De acordo com os assessores legais da Companhia, a validade destas retificações, em se tratado do exercício imediatamente anterior, deve retroagir à data dos eventos, ou seja, como sendo válidos a partir de 31 de maio de 2006 e 24 de janeiro de 2007, conforme o caso. Desta forma, o capital social da Companhia passou a ser: (i) na data de constituição da Companhia, de R\$60.864, representado por 60.624.021 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (ii) na aumento de capital realizado na data de constituição da Companhia, de R\$78.337, representado por 78.358.922 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (iii) em 24 de janeiro de 2007, de R\$238.337, representado por 94.034.468 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras Combinadas da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda.
Referentes aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2004
e Parecer dos Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

***MRV Empreendimentos
S.A. e MRV Construções
Ltda.***

*Demonstrações Financeiras combinadas
referentes aos exercícios findos em 31 de
dezembro de 2005 e de 2004 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas, Cotistas e Administradores da
MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda.
Belo Horizonte - MG

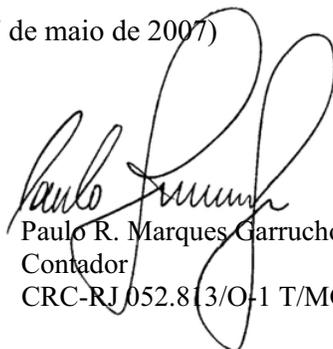
1. Examinamos os balanços patrimoniais combinados da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. (“Sociedades”) e controladas, levantados em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações individuais das Sociedades, as quais foram por nós auditadas. Essas Sociedades possuem controles e administração comuns. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria 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 e controladas; (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 e controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras combinadas referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. e controladas em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, o resultado combinado de suas operações, as mutações combinadas de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações combinadas de seus recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 estão sendo rerepresentadas para adequá-las às normas do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em especial as relacionadas à prática de reconhecimento das receitas, custos e despesas decorrentes das vendas a prazo de unidades imobiliárias.

Belo Horizonte, 10 de novembro de 2006

(exceto notas explicativas nº 2.2 B e 21, cuja data é 17 de maio de 2007)



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC-2SP 011.609/O-8 F/MG



Paulo R. Marques Garrucho
Contador
CRC-RJ 052.813/O-1 T/MG

MRV EMPREENDIMENTOS S.A. e MRV CONSTRUÇÕES LTDA.

BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E DE 2004

ATIVO	Nota explicativa	COMBINADO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	COMBINADO	
		2005	2004			2005	2004
		R\$ Mil	R\$ Mil			R\$ Mil	R\$ Mil
CIRCULANTE							
Disponibilidades	3	8.489	3.927	Fornecedores		13.131	7.460
Clientes por incorporação de imóveis	4	43.418	24.714	Empréstimos e financiamentos	9	2.181	1.000
Imóveis a comercializar	5	69.018	47.317	Salários e encargos sociais	10	1.426	1.054
Adiantamentos a fornecedores		458	177	Impostos e contribuições a recolher	11	1.155	749
Despesas antecipadas		70	5	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	17.487	3.128
Outros ativos		406	294	Adiantamentos de clientes	13	9.617	7.882
Total do ativo circulante		121.859	76.434	Provisão para manutenção de imóveis	14	632	422
NÃO CIRCULANTE							
Realizável a longo prazo:				Obrigações com empresas ligadas	16	7.750	2.300
Clientes por incorporação de imóveis	4	34.433	24.324	Impostos diferidos passivos	19	2.104	-
Créditos com empresas ligadas	16	1.490	3.938	Outras contas a pagar		1.355	1.443
Depósitos judiciais e outros		195	158	Total do passivo circulante		56.838	25.438
Total do realizável a longo prazo		36.118	28.420	NÃO CIRCULANTE			
Imobilizado				Exigível a longo prazo:			
Total do ativo não circulante		36.492	28.680	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	5.843	11.846
				Adiantamentos de clientes	13	2.893	1.459
				Provisão para manutenção de imóveis	14	2.527	1.687
				Provisão para contingências	15	5.447	3.191
				Impostos diferidos passivos	19	2.264	2.614
				Total do passivo não circulante		18.974	20.797
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
				Capital social	17	24.576	24.576
				Reservas de lucros		38.560	27.469
				Ações em tesouraria		(298)	(298)
				Lucros acumulados		19.701	7.132
				Total do patrimônio líquido		82.539	58.879
TOTAL DO ATIVO		158.351	105.114	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		158.351	105.114

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

MRV EMPREENDIMENTOS S.A. e MRV CONSTRUÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO COMBINADA DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E DE 2004

	Nota <u>explicativa</u>	COMBINADA	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		<u>R\$ Mil</u>	<u>R\$ Mil</u>
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA		111.331	85.639
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			
Impostos incidentes sobre vendas		(4.008)	(2.759)
Descontos, abatimentos e devoluções		<u>(12.111)</u>	<u>(13.390)</u>
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		95.212	69.490
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS		<u>(57.817)</u>	<u>(42.678)</u>
LUCRO BRUTO		37.395	26.812
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(5.803)	(4.525)
Despesas gerais e administrativas		(6.815)	(5.691)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>384</u>	<u>(339)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		25.161	16.257
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(3.258)	(1.070)
Receitas financeiras		1.946	1.024
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis		<u>3.772</u>	<u>318</u>
LUCRO OPERACIONAL		<u>27.621</u>	<u>16.529</u>
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS		<u>-</u>	<u>14</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>27.621</u>	<u>16.543</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente	19	(3.174)	(2.141)
Diferido	19	<u>(787)</u>	<u>(456)</u>
		<u>(3.961)</u>	<u>(2.597)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>23.660</u>	<u>13.946</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

MRV EMPREENDIMENTOS S.A. e MRV CONSTRUÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO COMBINADA DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E DE 2004

	Nota explicativa	Capital social	COMBINADA					Total
			Reservas de lucros		Ações em tesouraria	Lucros acumulados	R\$ Mil	
			Legal	Retenção de lucros				
		R\$ Mil	R\$ Mil	R\$ Mil	R\$ Mil	R\$ Mil	R\$ Mil	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003		24.576	1.212	19.120	(330)	1.320	45.898	
Ações em tesouraria		-	-	-	32	-	32	
Dividendos distribuídos	17	-	-	-	-	(997)	(997)	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	13.946	13.946	
Constituição de reserva legal		-	407	-	-	(407)	-	
Retenção de lucros		-	-	6.730	-	(6.730)	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004		24.576	1.619	25.850	(298)	7.132	58.879	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	23.660	23.660	
Constituição de reserva legal		-	185	-	-	(185)	-	
Retenção de lucros		-	-	10.906	-	(10.906)	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005		24.576	1.804	36.756	(298)	19.701	82.539	

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

DEMONSTRAÇÃO COMBINADA DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E DE 2004

	Nota explicativa	COMBINADA	
		2005 R\$ Mil	2004 R\$ Mil
ORIGENS DE RECURSOS:			
Recursos originados das operações:			
Lucro líquido do exercício		23.660	13.946
Itens que não afetam o capital circulante:			
Depreciação e amortização		80	45
Provisão para manutenção de imóveis - longo prazo	14	840	386
Provisão para contingências	15	2.256	851
PIS e COFINS diferidos - longo prazo		967	546
Imposto de renda e contribuição social diferidos - longo prazo	19	787	456
Encargos financeiros e variação cambial e monetária sobre o realizável e o exigível a longo prazo		(4.678)	(3.172)
Total originado das operações		23.912	13.058
De acionistas:			
Ações em tesouraria		-	32
De terceiros:			
Recebimento de créditos com empresas ligadas		3.457	-
Aumento de exigível a longo prazo		-	11.128
Total das origens		27.369	24.218
APLICAÇÕES DE RECURSOS:			
Aumento de contas a receber de clientes a longo prazo		6.440	7.029
Aumento de créditos com empresas ligadas		-	3.213
Aumento de outros realizáveis a longo prazo		37	22
Aumento ao imobilizado		194	130
Transferência de exigível a longo prazo para o circulante		6.673	-
Dividendos distribuídos	17	-	997
Total das aplicações		13.344	11.391
AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO		14.025	12.827
VARIAÇÕES DO CAPITAL CIRCULANTE			
Ativo circulante:			
No início do exercício		76.434	53.057
No fim do exercício		121.859	76.434
		45.425	23.377
Passivo circulante:			
No início do exercício		(25.438)	(14.888)
No fim do exercício		(56.838)	(25.438)
		(31.400)	(10.550)
AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO		14.025	12.827

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

MRV EMPREENDIMENTOS S.A. e MRV CONSTRUÇÕES LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E DE 2004

(Valores estão expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As demonstrações financeiras combinadas abrangem as empresas MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. (“Sociedades”), entidades sob controles e administração comuns. Essas demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas a partir dos registros contábeis históricos individuais tendo sido eliminadas as operações e participações existentes entre as Sociedades, com objetivo de demonstrar o grupo como se fosse uma entidade única, conforme resultou da reorganização societária realizada em 31 de maio de 2006.

As Sociedades incluídas nas demonstrações financeiras combinadas têm como atividade preponderante a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pelas sociedades ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades em conta de participação para desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcios.

As participações das Sociedades combinadas foram reestruturadas em 31 de maio de 2006 com vistas a criar uma empresa holding, a MRV Engenharia e Participações S.A., que passou a ser a empresa controladora da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda.. Portanto, neste novo contexto, as demonstrações financeiras das empresas combinadas equivalem à da nova empresa constituída, MRV Engenharia e Participações S.A., como se esta existisse desde 1º de janeiro de 2004.

Essa reestruturação foi feita como segue:

(a) MRV Engenharia e Participações S.A.

Em 31 de maio de 2006, a MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia") foi constituída com o objetivo de consolidar as participações detidas pelos sócios controladores, sendo uma sociedade anônima de capital fechado, que detém, direta e indiretamente, 100% das ações de emissão da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda. e tem por objeto “a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista”.

Em 31 de maio de 2006, a composição acionária final, direta e indireta da MRV Engenharia e Participações S.A., é a seguinte: (i) 82,98% para Rubens Menin Teixeira de Souza; (ii) 8,44% para Unno Participações S.A.; (iii) 4,29% para MA Cabaleiro Participações Ltda. de propriedade de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez; e (iv) 4,29% para Maio Participações Ltda. de propriedade de Lucas Cabaleiro Fernandez. (ver Nota Explicativa 17 d).

(b) MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda.

São as sociedades operacionais do grupo MRV que, diretamente ou por participação em consórcios ou Sociedades em conta de participação, desenvolvem as atividades de incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais, sendo que a MRV Empreendimentos S.A. detém 15% da MRV Construções Ltda. Suas atividades podem incluir ainda a gestão de obras e imobiliária de outras sociedades que não pertencem à MRV Engenharia e Participações S.A.

(c) Reorganização e estruturação societária

De forma a consolidar o controle das Empresas MRV, os sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez unificaram suas participações na Companhia e o sócio Mário Lúcio Pinheiro Menin desfez-se de suas participações diretas e indiretas nas sociedades MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda., mediante uma sucessão de atos societários, como segue: (i) a cisão da Construtora Verde Grande Ltda. (ii) a cisão da MRV Serviços de Engenharia Ltda.; e (iii) a realização de contribuições de participação ao capital da Companhia.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Reapresentação das demonstrações financeiras

No exercício de 2006, a Administração decidiu reapresentar as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, a fim de adequá-las às práticas contábeis adotadas no Brasil e permitir a preparação de demonstrações financeiras combinadas tendo em vista serem entidades sob controles e administração comuns. Como consequência, foram efetuadas algumas reclassificações nesses exercícios, incluídas notas explicativas anteriormente não divulgadas e reconhecidos os efeitos da aplicação da Resolução nº. 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, haja vista que a Sociedade reconhecia os resultados das vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, conforme facultado pela legislação fiscal.

Os efeitos da adoção dessa Resolução (tratados como correção de erro) estão sendo refletidos retrospectivamente nas presentes demonstrações financeiras nas contas “Receitas de vendas de imóveis”, “Deduções das vendas” e “Custos das vendas de imóveis”. Adicionalmente, os ajustes líquidos decorrentes da mudança de prática contábil foram contabilizados em 2006 como ajustes de exercícios anteriores, diretamente na conta de lucros acumulados de cada Sociedade. O resumo dos efeitos no patrimônio líquido e no resultado está demonstrado a seguir:

	Saldos combinados em 31 de dezembro	
	2005	2004
Patrimônio líquido originalmente reportado	82.949	63.868
Ajuste:		
Efeito da aplicação da resolução CFC 963/03, líquido	<u>(410)</u>	<u>(4.989)</u>
Patrimônio líquido	<u>82.539</u>	<u>58.879</u>
Lucro líquido originalmente reportado	19.081	14.955
Ajuste:		
Efeito da aplicação da resolução CFC 963/03, líquido	<u>4.579</u>	<u>(1.009)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>23.660</u>	<u>13.946</u>

Os ajustes descritos acima e novas demonstrações financeiras das Sociedades relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, foram transcritos no Livro Diário das Sociedades, no exercício de 2006. As Diretorias das Sociedades aprovaram as novas demonstrações financeiras das Sociedades, sendo as da MRV Empreendimentos S.A. em 6 de novembro de 2006 e as da MRV Construções Ltda. em 5 de novembro de 2006.

2.2. Apresentação e principais práticas contábeis

A. Apresentação

As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Estas demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas para apresentar a posição patrimonial e financeira, os resultados das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos, partindo-se da premissa de que a Companhia existia desde 1º de janeiro de 2004. Por esse motivo, as demonstrações financeiras estão sendo denominadas combinadas. As demonstrações financeiras combinadas abrangem as empresas MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. (“Sociedades”), entidades sob controles e administração comuns.

Essas demonstrações financeiras incorporam as alterações trazidas pelos seguintes normativos contábeis: (i) Normas e Procedimentos de Contabilidade 27 (NPC 27) - Apresentação e Divulgações e (ii) Normas e Procedimentos de Contabilidade 22 (NPC 22) - Provisões, Passivos, Contingências Passivas e Contingências Ativas, emitidas pelo IBRACON, em 3 de outubro de 2005, aprovadas pelas Deliberações CVM nº. 488 e 489, naquela mesma data, respectivamente. As principais alterações resultantes da aplicação dessas deliberações foram as seguintes:

- Apresentação do grupo “Não circulante” no ativo e no passivo;
- Reclassificação de receitas financeiras provenientes de unidades não concluídas para receita de incorporação imobiliária.

As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas exclusivamente para o fim indicado na Nota Explicativa 1 acima e não devem ser tomadas por base para fins de cálculo dos dividendos, de impostos ou para quaisquer outros fins societários que não sejam o de proporcionar informações comparativas sobre a Companhia.

B. Principais práticas contábeis

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03 (a partir de 1º de janeiro de 2003) do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº. 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade, detalhados a seguir:
 - (i) as receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - (ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Os juros pré ou pós-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.
- Estoques de unidades concluídas ou em construção - os estoques das unidades já concluídas e ainda não vendidas são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades. Os estoques de unidades ainda não concluídas são demonstrados da mesma forma em que se apura o valor nas vendas a prazo de unidade não concluída, acima mencionado.

(b) Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o método de percentual de conclusão da obra de cada empreendimento.

(c) Despesas antecipadas

Os gastos específicos de propaganda e mídia, construção dos “stands” de vendas, mobílias e respectiva decoração do apartamento modelo são diferidos e apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

(d) Apuração do resultado das demais atividades

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e de longo prazo. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização, inclusive a provisão para fazer face às perdas prováveis na realização de clientes por incorporação de imóveis.

(e) Demais ativos circulante e não circulante

- Aplicações financeiras - Estão demonstradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada exercício, em base *pro rata temporis*, em linha com os valores de realização.
- Provisão para devedores duvidosos - É constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber. Não foi feita a provisão para devedores duvidosos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 tendo em vista que os valores a receber são garantidos pelos próprios imóveis negociados e não há histórico de perdas reais sobre as referidas contas a receber.
- Demais ativos circulantes e de longo prazo - São demonstrados ao custo ou pelo valor de realização, e inclui os rendimentos e as variações monetárias auferidas quando aplicável.

(f) Investimentos

O investimento mantido entre as empresas combinadas, bem como os resultados por ele gerados, foi eliminado na combinação. Dessa forma, os resultados combinados excluem as participações e resultados auferidos de uma empresa na outra.

(g) Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao custo de construção ou de aquisição, deduzido da correspondente depreciação. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa 7, e leva em consideração a vida útil-econômica dos bens.

(h) Imposto de renda e contribuição social

As Sociedades adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. As Sociedades individualmente adotam a sistemática de lucro presumido para apuração e cálculo do imposto de renda e contribuição social. Com base no critério de lucro presumido, os resultados individuais para fins de imposto de renda e contribuição social de cada empresa são calculados com base no lucro presumido para essa atividade que é de 8% e 12% sobre a receita, respectivamente, apurado em cada exercício. Sobre o resultado presumido dessa forma apurado são aplicadas às alíquotas vigentes na data do encerramento de cada exercício social (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240.000 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social). O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência da diferença temporária apurada entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil. As parcelas de antecipações de imposto de renda e contribuição social estão apresentadas como redução do imposto a pagar.

(i) Demais passivos circulante e não-circulante

Estão apresentados pelos valores conhecidos ou estimados, e estão adicionados dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até 31 de dezembro de cada exercício.

(j) Contingências ativas e passivas

Estão registradas com base nas estimativas dos advogados das empresas individuais combinado com os seguintes aspectos:

- Contingências ativas - São contabilizadas como um ativo somente no momento em que ocorre a decisão judicial mediante sentença transitada em julgado favorável a cada sociedade individualmente; e
- Contingências passivas - São provisionadas como exigibilidades, com base nas expectativas de perda dos advogados, deduzidas do valor dos correspondentes depósitos efetuados. Esses valores refletem perdas prováveis, baseadas no melhor entendimento dos consultores jurídicos internos e externos.

(k) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais foram utilizadas estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. Essas demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do imobilizado, custos orçados, provisões necessárias para passivos contingentes, para manutenção de imóveis, determinação de tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(l) Participação em empreendimentos de incorporação imobiliária

As Sociedades participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta, mediante participação societária ou através da formação de consórcios. A administração desses empreendimentos é exercida de forma compartilhada, uma vez que as Sociedades tem a participação majoritária, mas a gerência de caixa é centralizada na empresa líder do empreendimento, que é o Parceiro. As Sociedades fiscalizam o desenvolvimento das obras e os orçamentos. O líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. A escolha de terrenos, acompanhamento das obras e venda de imóveis são exercidos de forma compartilhada. As origens dos recursos e suas aplicações no empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de dois anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

(m) Demonstrações financeiras combinadas e critérios adotados

As demonstrações financeiras individuais, representadas conforme Nota Explicativa 2.1 acima, da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda., empresas sob controle comum, foram combinadas como se a empresa holding constituída em 31 de maio de 2006 (ver Nota Explicativa 1) existisse desde 1º de janeiro de 2004.

As Sociedades em conta de participação e o consórcio, onde o controle é exercido pelas Sociedades em conjunto com outros sócios, foram consolidados nas demonstrações financeiras individuais com base no método de consolidação proporcional, aplicável sobre cada componente das suas demonstrações contábeis.

Nas demonstrações financeiras combinadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades combinadas, bem como os investimentos existentes entre elas.

A conciliação dos patrimônios líquidos constantes das demonstrações financeiras individuais em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, com o patrimônio líquido combinado, bem como do resultado combinado, como se existisse naquelas datas, é como segue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Patrimônio líquido individual		
MRV Empreendimentos S.A.	47.283	36.192
MRV Construções Ltda.	<u>41.478</u>	<u>26.691</u>
	88.761	62.883
Eliminação - 15% MRV Construções Ltda.	<u>(6.222)</u>	<u>(4.004)</u>
Patrimônio líquido combinado	<u>82.539</u>	<u>58.879</u>
Lucro líquido individual		
MRV Empreendimentos S.A.	11.091	8.134
MRV Construções Ltda.	<u>14.787</u>	<u>6.838</u>
	25.878	14.972
Eliminação - 15% MRV Construções Ltda.	<u>(2.218)</u>	<u>(1.026)</u>
Lucro líquido combinado	<u>23.660</u>	<u>13.946</u>

3. DISPONIBILIDADES

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caixa	64	65
Bancos - conta movimentação	3.923	1.186
Aplicações financeiras de curto prazo	3.770	2.676
Cheques em mãos	727	-
Outras disponibilidades	<u>5</u>	<u>-</u>
Total	<u>8.489</u>	<u>3.927</u>

As aplicações financeiras podem ser assim demonstradas em 31 de dezembro de:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Poupança	788	2.338
Títulos de capitalização	219	338
Fundos de Investimentos	<u>2.763</u>	<u>-</u>
Total	<u>3.770</u>	<u>2.676</u>

As aplicações em poupança são mantidas em função da exigência da Caixa Econômica Federal nas operações de contratos de financiamento de imóveis. Os fundos de investimentos têm rendimentos próximos ao CDI.

4. CLIENTES POR INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

A composição de clientes por incorporação de imóveis, pode ser assim demonstrada em 31 de dezembro:

	2005			2004		
	<u>Circulante</u>	<u>Longo prazo</u>	<u>Total</u>	<u>Circulante</u>	<u>Longo prazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	49.313	38.737	88.050	28.895	27.804	56.699
Rendas a apropriar por incorporação de imóveis	<u>(5.895)</u>	<u>(4.304)</u>	<u>(10.199)</u>	<u>(4.181)</u>	<u>(3.480)</u>	<u>(7.661)</u>
Total	<u>43.418</u>	<u>34.433</u>	<u>77.851</u>	<u>24.714</u>	<u>24.324</u>	<u>49.038</u>

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos pré-fixados com parcelas fixas em até 60 meses; e (ii) contratos pós-fixados, que são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) acrescidos de juros de 6% a.a..

Conforme mencionado na Nota Explicativa 2.2 B (a), a partir de 2004 foram adotados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº. 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Desta forma:

- as rendas a apropriar por incorporação de imóveis representam a parcela de contas a receber relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios;
- as contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício; e
- os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamento de clientes. Os saldos de adiantamentos de clientes, nas datas das demonstrações financeiras, decorrentes da aplicação desse critério estão demonstrados na Nota Explicativa 13.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito acima, o saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes à imóveis não concluídos, os custos orçados a incorrer (conforme orçamentos) e os resultados de venda de imóveis a apropriar, não refletidos nas demonstrações financeiras, são como segue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Receita de vendas a apropriar	59.366	58.252
Custo das unidades vendidas a apropriar	<u>(34.993)</u>	<u>(34.593)</u>

Em 31 de dezembro de 2005, o saldo das clientes por incorporação de imóveis tem a seguinte composição por vencimento:

<u>Composição do valor contratual de unidades vendidas</u>	<u>2005</u>
2006	76.527
2007	28.684
2008	16.778
2009	9.095
2010 em diante	<u>6.133</u>
Total	<u>137.217</u>
Clientes por incorporação de imóveis	77.851
Receita de vendas a apropriar	<u>59.366</u>
Total	<u>137.217</u>

Os descontos, abatimentos e devoluções, no resultado, referem-se substancialmente a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelas Sociedades.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por apartamentos e casas a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Imóveis em construção	57.862	44.876
Imóveis concluídos	<u>7.448</u>	<u>531</u>
	65.310	45.407
Estoque de terrenos	<u>3.708</u>	<u>1.910</u>
Total	<u>69.018</u>	<u>47.317</u>

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

6. INVESTIMENTOS

(a) Sociedades Controladas:

	Participação	2005		2004	
		Patrimônio líquido	Resultado	Patrimônio líquido	Resultado
MRV Empreendimentos S.A.	100%	47.283	11.091	36.192	8.134
MRV Construções Ltda.	100% (*)	41.478	14.787	26.691	6.838

(*) A MRV Empreendimentos S.A. detém 15% do capital social da MRV Construções Ltda.

Os saldos e transações das Sociedades foram combinados conforme descrito na Nota Explicativa 2.2 (I).

(b) Sociedades em Conta Participação (SCP) e Consórcio:

	Participação	2005		2004	
		Patrimônio líquido	Resultado	Patrimônio líquido	Resultado
<u>SCP</u>					
Ilha Vitória	95%	506	347	346	23
Spazio Reale	70%	862	(55)	707	-
Spazio Renault	70%	411	(128)	213	-
Spazio Regence	70%	315	-	-	-
Spazio Rossini	75%	112	(98)	26	-
Spazio Rodin	75%	4.986	1.168	1.242	(132)
<u>CONSÓRCIO</u>					
Spazio Renoir	75%	141	722	574	1.717

Os saldos e transações das Sociedades em Conta Participação e Consórcios foram consolidados conforme descrito na Nota Explicativa 2.2 (I).

Para a SCP “Spazio Rodin” e para o consórcio “Spazio Renoir” a participação na receita é de 80% contra 75% no investimento. A diferença de percentual é reconhecida diretamente na receita de equivalência.

7. IMOBILIZADO

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	2005		2004		Taxa de depreciação
	Custo	Depreciação e amortização acumulada	Líquido	Líquido	
Máquinas e equipamentos	20	(5)	15	18	10%
Veículos em uso	267	(144)	123	112	20%
Móveis e utensílios	120	(22)	98	35	10%
Equipamentos de informática	170	(55)	115	69	20%
Licença de uso de software	<u>29</u>	<u>(6)</u>	<u>23</u>	<u>26</u>	20%
	<u>606</u>	<u>(232)</u>	<u>374</u>	<u>260</u>	

8. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

As empresas não remuneraram seus administradores, todos acionistas, no período de 2004 e 2005, tendo em vista o interesse recíproco das partes no crescimento e capitalização das empresas.

A partir de janeiro de 2006, a remuneração anual global dos administradores não poderá exceder o montante de R\$3.000, conforme AGE de 1º de junho de 2006 da MRV Engenharia de Participações S.A..

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

É a seguinte a composição dos empréstimos em 31 de dezembro:

	2005	2004
Capital de giro	2.181	-
Contas garantidas	<u>-</u>	<u>1.000</u>
Total	<u>2.181</u>	<u>1.000</u>

Sobre os empréstimos incidem juros de CDI acrescidos de 2,5% a.a. em 2005 e em 2004. Como garantia do pagamento dos empréstimos, as Sociedades concederam Notas Promissórias avalizadas pelos acionistas controladores.

10. SALÁRIOS E ENCARGOS SOCIAIS

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Salários e ordenados	236	175
Encargos sobre folha	142	94
Provisão de férias e encargos	924	637
INSS sobre empregados	61	88
Outros	<u>63</u>	<u>60</u>
Total	<u>1.426</u>	<u>1.054</u>

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Imposto de renda a recolher	445	321
Contribuição social a recolher	239	177
PIS e COFINS a recolher	273	208
Outros	<u>198</u>	<u>43</u>
Total	<u>1.155</u>	<u>749</u>

12. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS (PERMUTA)

Os saldos consignados nos balanços patrimoniais referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários. A liquidação ocorre na entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato. Estas contas a pagar são liquidadas na conclusão do empreendimento, que ocorre em até 2 (dois) anos.

13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

A composição em 31 de dezembro de cada ano, é como segue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Curto Prazo	9.617	7.882
Longo Prazo	<u>2.893</u>	<u>1.459</u>
Total	<u>12.510</u>	<u>9.341</u>

O saldo de adiantamento de clientes em 31 de dezembro de 2005 tem a seguinte composição por vencimento:

	<u>2005</u>
2006	9.617
2007	2.582
2008 em diante	<u>311</u>
Total	<u>12.510</u>

14. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

As Sociedades oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados em bases estimadas valores correspondentes a 2,5% do custo total de construção. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia das Sociedades. A provisão é registrada à medida da evolução do progresso físico da obra aplicado sobre os custos contratuais reais incorridos.

A composição dos saldos da provisão para manutenção de imóveis pode ser assim demonstrada em 31 de dezembro de:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Curto Prazo	632	422
Longo Prazo	<u>2.527</u>	<u>1.687</u>
Total	<u>3.159</u>	<u>2.109</u>

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS - NÃO CIRCULANTE

As Sociedades adotam o procedimento previsto pela Comissão de Valores Mobiliários em conjunto com o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, sobre o registro de provisões, passivos, contingências passivas e contingências ativas. Assim, as contingências prováveis são estimadas e provisionadas, e assim representadas:

	<u>2005</u>	<u>Adições</u>	<u>2004</u>
Riscos prováveis			
Cível	1.977	400	1.577
Trabalhista	285	22	263
Tributária	<u>4.598</u>	<u>2.205</u>	<u>2.393</u>
Subtotal	<u>6.860</u>	<u>2.627</u>	<u>4.233</u>
(-) Depósitos judiciais	<u>(1.413)</u>	<u>(371)</u>	<u>(1.042)</u>
Total	<u>5.447</u>	<u>2.256</u>	<u>3.191</u>

As contingências de natureza cível, estimadas conforme saldos acima, são constituídas, em sua maior parte, por 21 ações de rescisões contratuais de unidades já vendidas e entregues. Com base nos assessores legais, a Administração das Sociedades efetuou provisões para as perdas líquidas estimadas. As contingências de natureza trabalhista são individualmente de pouca expressão financeira. As contingências de natureza tributária referem-se principalmente a imposto de renda e a contribuição social sobre operações com defasagem temporal, regularizados nas demonstrações financeiras.

Além disso, as Sociedades possuem outras ações/contingências consideradas pelos seus consultores legais como de probabilidade de perda possível. Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, para essas ações/contingências não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas, que se referem principalmente a imposto de renda e contribuição social, e que montam em R\$3.584 e R\$1.871 em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, respectivamente.

Para as contingências ativas, há mandado de segurança instaurado com o objetivo de questionar a legalidade da incidência da contribuição ao PIS e COFINS sobre receitas, decorrentes do conceito de faturamento estabelecido pela Lei Complementar nº. 70/91. A probabilidade de ganho é considerada boa pelos assessores legais; entretanto as provisões no valor total de R\$1.413 (2005) e R\$1.042 (2004), líquidas dos valores integralmente depositados em juízo, foram mantidas registradas nos livros, devendo ser revertidas apenas quando do ganho definitivo, conforme descrito na Nota Explicativa 2.2 B (i).

16. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos de Mútuos

Os saldos e transações mantidos com partes relacionadas são assim apresentados:

	<u>Créditos</u>	<u>Obrigações</u>	<u>Despesas financeiras</u>	<u>Receitas financeiras</u>
<u>2005</u>				
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	393	6.382	704	955
Construtora Verde Grande Ltda.	-	1.368	151	-
Controlador - Pessoa física	<u>1.097</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54</u>
	<u>1.490</u>	<u>7.750</u>	<u>855</u>	<u>1.009</u>
<u>2004</u>				
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	3.938	1.894	276	421
Construtora Verde Grande Ltda.	-	406	59	-
	<u>3.938</u>	<u>2.300</u>	<u>335</u>	<u>421</u>

Os saldos das operações de mútuo (créditos e obrigações com empresas ligadas) mantidos com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos/encargos pelo CDI.

Durante o exercício de 2005, foram realizados empréstimos pela MRV Empreendimentos S.A. e pela SCP Ilha Vitória à pessoa física ligada, com saldo final conforme demonstrado acima, corrigidos pelo CDI diário. Os empréstimos em sua totalidade foram quitados no mês de junho de 2006.

A MRV Empreendimentos S.A. e a MRV Construções Ltda., têm entre si conta corrente que teve seu saldo eliminado na consolidação. A receita financeira da MRV Empreendimentos S.A. corresponde a R\$151 (2005) e R\$ 59 (2004).

(b) Avais/ Fianças/Garantias

A MRV Serviços de Engenharia Ltda. (empresa relacionada) é interveniente garantidora em contratos de empréstimos bancários da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda..

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

(i) MRV Empreendimentos S.A.

O capital social de R\$9.021 era representado por 219.656 ações ordinárias e 22.678 ações preferenciais sem valor nominal.

O Estatuto Social em seu art. 5º parágrafo prevê: “Cada ação ordinária dará direito a um voto nas assembléias gerais” e não prevê direitos de preferência para as ações preferenciais nem lhes tira o direito de voto.

(ii) MRV Construções Ltda.

O capital social de R\$18.300 era representado por 18.300.000 quotas de R\$1,00 cada. Não há diferenciação de direitos entre as quotas, como segue:

“As quotas representativas do capital da sociedade são indivisíveis e não podem ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento expresso das outras sócias, cabendo às mesmas, em igualdade de condição, o direito de adquiri-las preferencialmente”.

(iii) MRV Engenharia e Participações S.A.

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, a partir da reestruturação societária, a nova empresa detentora do controle acionário das duas empresas acima, possui um capital social de R\$60.624, representado por 60.624 mil ações ordinárias, sem valor nominal.

O acionista terá direito ao dividendo mínimo obrigatório de 5% (cinco por cento) do lucro líquido, que será distribuído, corrigido monetariamente, no prazo de 60 (sessenta) dias da data em que for declarado.

(b) Apropriação do lucro líquido do exercício

(i) MRV Empreendimentos S.A.

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

- Reserva legal - Calculada na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social, ou quando o montante de seu valor e das reservas de capital exceder a 30% do capital social. Tem por finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital social.
- Dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas - Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo em cada exercício, em valor superior a 5% do lucro líquido ajustado (permitido pelo art. 202 parágrafo 3º inciso II), calculado consoante a Lei das sociedades por ações e o estatuto. Os juros sobre capital próprio são considerados como parte dos dividendos aos acionistas.

(ii) MRV Construções Ltda.

Os lucros ou prejuízos verificados serão divididos entre os quotistas proporcionalmente ao número de quotas possuídas podendo, no entanto, se assim deliberarem os sócios, permanecerem os lucros retidos em poder da sociedade para posterior utilização.

(iii) MRV Engenharia e Participações S.A.

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

- Reserva legal - Calculada na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social, ou quando o montante de seu valor e das reservas de capital exceder a 30% do capital social. Tem por finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital social.
- Dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas - Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo igual a 5% do lucro líquido ajustado, calculado consoante a Lei das sociedades por ações e o estatuto. Os juros sobre capital próprio são considerados como parte dos dividendos aos acionistas. O dividendo mínimo obrigatório poderá deixar de ser distribuído quando a Assembléia Geral deliberar, sem oposição de qualquer dos acionistas presentes, a distribuição de dividendos em percentual inferior aos referidos 5% ou mesmo a retenção integral do lucro.

(c) Dividendos distribuídos e pagos

(i) MRV Empreendimentos S.A.

Por unanimidade e com comparecimento de 100% dos acionistas à assembléia, foi aprovada a não distribuição de dividendos referentes aos lucros líquidos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, conforme permitido pelo parágrafo 3º, inciso II do art. 202 da Lei 6404/76, e sua transferência, líquido da reserva legal, para reserva de retenção de lucros.

Adicionalmente, em 2004, por conta de lucros acumulados, foram distribuídos dividendos no montante R\$997, que foram ratificados por na Assembléia Geral Extraordinária em 6 de novembro de 2006.

(ii) MRV Construções Ltda.

Não houve distribuição de lucros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e de 2004.

(d) Eventos Subseqüentes

(i) MRV Empreendimentos S.A.

Em 28 de abril de 2006, como base dos preparativos para a reestruturação societária ocorrida, a MRV Empreendimentos S.A. teve as seguintes alterações:

- Seu capital social foi elevado para R\$37.301, através da capitalização de lucros acumulados.
- Foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários para pagamento ao final do primeiro semestre, entretanto não foram distribuídos até 31 de outubro de 2006.
- Todas as ações passaram a ser ordinárias.
- Foram canceladas 16.651 ações, sendo 14.405 ações adquiridas de Mário Lúcio Pinheiro Menin e 2.246 ações que se encontravam em tesouraria.

(ii) MRV Engenharia e Participações S.A.

Em 31 de maio de 2006, inicialmente, a composição acionária da MRV Engenharia e Participações S.A. era de (i) 85,84% para Rubens Menin Teixeira de Souza; (ii) 9,50% para Unno Participações S.A.; (III) 2,33% para MA Cabaleiro Participações Ltda. de propriedade de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez; e (iv) 2,33% para Maio Participações Ltda. de propriedade de Lucas Cabaleiro Fernandez. Com o objetivo de consolidar as participações acionárias, conforme descrito na Nota Explicativa 1, logo após o registro da Companhia, os acionistas que detinham participações diretas na MRV Empreendimentos S.A. e na MRV Construções Ltda. resolveram transferir suas participações para a MRV Engenharia e Participações S.A., (Nota Explicativa 1 (c), item (iii)) gerando assim um aumento do capital desta, que passou de R\$60.600 para R\$78.700. Em seguida, no mesmo dia, os acionistas procederam a um ajuste em suas participações, com a transferência de ações por venda. A composição acionária passou a ser a seguinte: (i) Rubens Menin Teixeira de Souza 82,98%; (ii) Unno Participações S.A. 8,44%; (iii) MA Cabaleiro Participações Ltda., de propriedade de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez 4,29%; e (iv) Maio Participações Ltda. de propriedade de Lucas Cabaleiro Fernandez 4,29%.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pelas Sociedades restringem-se às aplicações financeiras e à captação de empréstimos para capital de giro, em instituições de primeira linha e em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa 2.2.

As Sociedades mantêm controles adequados desses ativos e compromissos em sua contabilidade, cujo objetivo básico é o de reduzir a sua exposição a riscos decorrentes do mercado. Nesse sentido, as estratégias adotadas, principalmente no tocante a diluição do risco entre agentes financeiros tem proporcionado um nível adequado de proteção ao longo dos últimos anos.

A Administração entende que o valor contábil atribuído aos instrumentos financeiros equivale a aproximadamente ao seu valor de mercado, não resultando em perda para o seu patrimônio.

As considerações sobre riscos e valorização dos instrumentos financeiros podem ser assim resumidos:

(a) Considerações sobre riscos

- Riscos de crédito - é avaliado como praticamente nulo em face da garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.

- Risco de taxa de juros - as taxas de juros contratadas sobre os empréstimos estão mencionadas na Nota Explicativa 9 e sobre as aplicações financeiras na Nota Explicativa 3. Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa 16, os saldos mantidos com partes relacionadas estão sujeitos a encargos financeiros equivalentes ao CDI.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades - o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras combinadas. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- Investimentos em sociedades - O valor relativo a investimentos em sociedades é o seguinte: Participação de 100% na MRV Empreendimentos S.A. e participação de 85% na MRV Construções Ltda. Estas controladas não possuem quotas ou ações negociadas no mercado, sendo que suas atividades são substancialmente complementares aos negócios da controladora.
- Empréstimos e financiamentos - o valor de mercado desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

19. IMPOSTOS DIFERIDOS

Os impostos diferidos passivos em decorrência da diferença temporária apurada referente à diferença entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil, apresentam a seguinte composição por natureza:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Passivo		
Imposto de renda (IRPJ)	1.291	775
Contribuição social (CSSL)	683	419
COFINS	1.964	1.166
PIS	<u>430</u>	<u>254</u>
Total	<u>4.368</u>	<u>2.614</u>

A estimativa de liquidação dos impostos diferidos passivos descritos acima, feita pela Administração das Sociedades, é como segue:

Valores combinados em 31 de dezembro de 2005:

2006	2.104
2007	890
2008	566
2009	399
2010 a 2014	<u>409</u>
	<u>4.368</u>

Durante 2005 e 2004, as Sociedades recolheram imposto de renda e contribuição social baseados no lucro presumido. As despesas de imposto de renda e a contribuição social foram calculadas conforme a seguir:

	2005		2004	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Receita de incorporação imobiliária	111.331	111.331	85.639	85.639
Resultado financeiro proveniente de contas a receber	3.772	3.772	318	318
(-) Descontos, abatimentos e devoluções	(12.111)	(12.111)	(13.390)	(13.390)
Base de cálculo imposto presumido	102.992	102.992	72.567	72.567
Lucro Presumido - Percentual	8%	12%	8%	12%
Lucro Presumido - Valor	8.239	12.359	5.805	8.708
Receitas financeiras de operações financeiras	1.946	1.946	1.024	1.024
Receitas financeiras de mútuos	151	151	59	59
Outras receitas	387	387	-	-
Base de cálculo	10.723	14.843	6.888	9.791
Alíquota nominal	25%	9%	25%	9%
Imposto total	(2.681)	(1.336)	(1.722)	(881)
Outros	34	22	5	1
Despesa no resultado	(2.647)	(1.314)	(1.717)	(880)
Despesa diferida	520	267	296	160
Despesa corrente	(2.127)	(1.047)	(1.421)	(720)

20. SEGUROS

As Sociedades adotam uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela Administração, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2005, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
- Seguro de construção (Risco Engenharia)	- Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro	5.564
- Responsabilidade Civil	- Danos pessoais e materiais em acidentes de veículos	91
- Seguro Garantia de entrega do imóvel	- Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	15.612

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

(a) Aumento de capital

A assembléia geral extraordinária, realizada em 24 de janeiro de 2007, autorizou o aumento de capital da Companhia no valor de R\$160.000, mediante a subscrição de 15.675.546 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. A totalidade destas ações foi subscrita pela sociedade Gryfindor Participações Ltda., e integralizadas no ato da subscrição em moeda corrente nacional.

(b) Incorporação

Foi aprovado em 31 de janeiro de 2007, em assembléia geral extraordinária, a incorporação pela MRV Engenharia e Participações S.A., das sociedades MRV Empreendimentos S.A. MRV Construções Ltda. e Gryfindor Participações Ltda.. O evento foi realizado mediante a incorporação dos acervos líquidos das empresas acima citadas, indicados por laudo pericial de empresa especializada. O capital social da Companhia não foi aumentado em virtude da incorporação, uma vez que o valor dos acervos líquidos da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. já estão representados no patrimônio líquido da Companhia. O valor do acervo líquido da Gryfindor Participações Ltda. correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado como Reserva Especial de Ágio, nos termos das Instruções CVM 319/99 e 349/01.

(c) Reforma do Estatuto

Foi aprovado, em 2 de abril de 2007, em assembléia geral extraordinária, a reforma do Estatuto para adequar suas determinações aos novos interesses da Companhia. As principais alterações foram:

- Aumento do dividendo mínimo obrigatório de 5% para 25%.
- Estabelecer R\$1.300.000, em ações ordinárias, como capital autorizado. O aumento capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

(d) Opção de ações

Foi aprovado em 2 de abril de 2007, em assembléia geral extraordinária, o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções outorgadas, bem como as condições de exercício. Este plano contempla ações, equivalentes a 5,00% do capital naquela data, ou seja, 4.701.723 ações. Em 9 de abril de 2007, o Conselho de Administração da Companhia, no âmbito do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovou o 1º Programa de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções e ações, bem como as condições de exercício. Este programa contempla ações, equivalentes a 3,58% do capital naquela data. Deste total de 3,58% aprovados, foram concedidas 3,441%, permanecendo a diferença à nossa disposição para eventuais novas outorgas ou utilização.

A participação no referido programa inclui além dos diretores e gestores seniores, os gestores do médio nível hierárquico da Companhia. O preço de exercício destas opções (R\$1,004) é o mesmo para cada colaborador, diferenciando-se os colaboradores pelo volume de opções recebidas e pelo prazo necessário ao seu exercício. O programa abrange três faixas de prazo de exercício de opção: i) na primeira faixa, o prazo se estende por dois anos; ii) na segunda faixa, se estende por três anos; iii) na última faixa, o prazo é de cinco anos, como segue:

<u>Faixa de exercício das opções</u>	<u>Quantidade de Colaboradores</u>	<u>% do Capital</u>
Colaboradores com 2 anos	18	0,0928%
Colaboradores com 3 anos	35	0,3787%
Colaboradores com 5 anos	<u>19</u>	<u>2,9695%</u>
Total	<u>72</u>	<u>3,4410%</u>

(e) Re-ratificação dos atos societários

Em 17 de maio de 2007, a Companhia efetuou re-ratificação dos atos societários de constituição e aumentos de capital da Companhia, ocorridos em 31 de maio de 2006 e, posteriormente, em 24 de janeiro de 2007. De acordo com os assessores legais da Companhia, a validade destas retificações, em se tratado do exercício imediatamente anterior, deve retroagir à data dos eventos, ou seja, como sendo válidos a partir de 31 de maio de 2006 e 24 de janeiro de 2007, conforme o caso. Desta forma, o capital social da Companhia passou a ser: (i) na data de constituição da Companhia, de R\$60.864, representado por 60.624.021 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (ii) na aumento de capital realizado na data de constituição da Companhia, de R\$78.337, representado por 78.358.922 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (iii) em 24 de janeiro de 2007, de R\$238.337, representado por 94.034.468 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Relativas ao Período de Três Meses Encerrado em 31 de março de 2007 e Parecer dos Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MRV Engenharia e Participações S.A.

*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas referentes ao período de três
meses findo em 31 de março de 2007 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

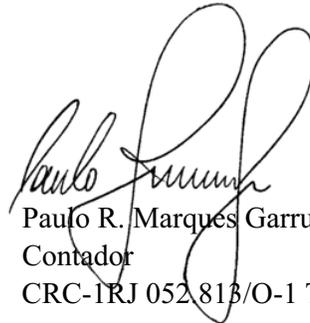
1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e controladas, levantados em 31 de março de 2007, e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido da controladora e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao período de três meses findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e controladas; (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 da Companhia e controladas, 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, controladora e consolidada, da MRV Engenharia e Participações S.A. e controladas em 31 de março de 2007, os resultados de suas operações, as mutações do patrimônio líquido da controladora e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao período de três meses findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Nosso exame foi conduzido com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras básicas referidas no primeiro parágrafo, tomadas em conjunto. A demonstração combinada do resultado para o período de três meses findo em 31 de março de 2006, que está sendo apresentada na Nota Explicativa n.º 23 para propiciar informações suplementares sobre a Companhia e controladas, não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A demonstração combinada do resultado foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras básicas referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2007, tomadas em conjunto.

5. Os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, levantados em 31 de dezembro de 2006, apresentados para fins de comparação, foram por nós examinados, sobre os quais emitimos parecer, sem ressalvas, datado de 17 de maio de 2007.
6. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.2 às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas elaboraram suas demonstrações financeiras em 28 de maio de 2007, e arquivaram na Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 30 de maio de 2007, em atendimento à norma expedida por aquela autarquia para o registro de companhia aberta. Essas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e sob a responsabilidade de sua Administração e de suas controladas. Tendo em vista o processo de registro de companhia aberta em curso, e com o objetivo de atender a solicitações específicas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM quanto a divulgações adicionais, a Administração decidiu alterar o texto de algumas das notas explicativas anteriormente publicadas. Nenhuma modificação foi efetuada nas demonstrações financeiras.

Belo Horizonte, 28 de maio de 2007

(exceto para a nota explicativa nº 2.2, cuja data é 30 de junho de 2007)


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC-2SP 011.609/O-8 F/MG


Paulo R. Marques Garrucho
Contador
CRC-IRJ 052.813/O-1 T/MG

ATIVO	Nota explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/03/2007 R\$ Mil	31/12/2006 R\$ Mil	31/03/2007 R\$ Mil	31/12/2006 R\$ Mil			31/03/2007 R\$ Mil	31/12/2006 R\$ Mil		
CIRCULANTE											
Caixa e bancos	3	6.448	14	7.466	5.861			32.679	21	35.687	35.782
Aplicações financeiras	4	93.698	-	94.194	3511		10	14.620	-	15.110	47.596
Clientes por incorporação de imóveis	5	65.482	-	67.175	58.860		11	5.774	13	5.846	4.297
Clientes por prestação de serviços	6	5.881	-	5.881	7.958		12	5.476	-	5.659	2.174
Imóveis a comercializar	7	192.801	-	225.138	175.958		13	73.447	-	74.543	54.780
Estoque de materiais		7.694	-	8.892	-		14	22.380	-	23.737	17.918
Adiantamentos a fornecedores		1.143	-	1.370	787		15	542	-	564	1.145
Despesas antecipadas		1.09	-	1.09	108		17	83	87	83	11.144
Outros ativos		2.904	-	3.043	2.264		20	9.003	613	613	613
Total do ativo circulante		376.160	14	413.268	255.307			726	-	1.100	1.704
								165.343	734	172.237	180.803
NÃO CIRCULANTE											
Realizável a longo prazo:											
Aplicações financeiras de longo prazo	4	1.329	-	1.329	-						
Clientes por incorporação de imóveis	5	78.586	-	82.116	62.123		10	14.378	-	14.583	17.388
Imóveis a comercializar	7	42.405	-	42.405	58.585		13	86.259	-	86.503	65.510
Créditos com empresas ligadas	17	765	-	765	24		14	5.379	-	5.446	9.887
Despesas antecipadas		1.370	-	1.922	1.569		15	1.210	-	1.284	1.336
Impostos diferidos ativos	20	21.981	-	21.981	-		16	5.664	-	5.664	5.448
Depósitos judiciais e outros		373	-	407	377		20	2.217	-	2.364	2.005
Total do realizável a longo prazo		146.809	-	150.925	122.678			-	-	-	329
Investimentos:								115.107	-	115.844	101.903
Investimentos em SCP	8	33.556	91.357	-	-						
Outros investimentos		347	-	306	-						
Imobilizado	9	2.866	-	2.870	2.108		8	6.750	-	6.750	6.750
Total do ativo não circulante		183.578	91.357	154.101	124.786			6.750	-	6.750	6.750
								238.337	78.337	238.337	78.337
								18.554	-	18.554	-
								12.300	12.300	12.300	12.300
								3.347	-	3.347	-
								272.538	90.637	272.538	90.637
TOTAL DO ATIVO		559.738	91.371	567.369	380.093			559.738	91.371	567.369	380.093
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Capital social							18	238.337	78.337	238.337	78.337
Reserva de capital								18.554	-	18.554	-
Reservas de lucros								12.300	12.300	12.300	12.300
Lucros acumulados								3.347	-	3.347	-
Total do patrimônio líquido								272.538	90.637	272.538	90.637
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		559.738	91.371	567.369	380.093			559.738	91.371	567.369	380.093

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2007

	Nota explicativa	CONTROLADORA 31/3/2007 R\$ Mil	CONSOLIDADO 31/3/2007 R\$ Mil
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA		63.980	68.599
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(2.900)	(3.069)
Impostos incidentes sobre vendas		(3.846)	(4.006)
Descontos, abatimentos e devoluções		57.234	61.524
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		(36.213)	(38.741)
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS		21.021	22.783
LUCRO BRUTO		(5.151)	(5.186)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	21	(15.014)	(15.393)
Despesas comerciais	21	5.141	5.141
Despesas gerais e administrativas	21	1.066	-
Outras receitas operacionais, líquidas	8		
Resultado de equivalência patrimonial			
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		7.063	7.345
RESULTADO FINANCEIRO		(1.900)	(1.906)
Despesas financeiras		2.507	2.450
Receitas financeiras		361	285
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis		8.031	8.174
LUCRO OPERACIONAL		41	41
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS		8.072	8.215
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(3.280)	(3.280)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	20	(1.445)	(1.588)
Corrente	20	(4.725)	(4.868)
Diferido		3.347	3.347
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO			

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CONTROLADORA
PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2007

	Nota explicativa	Capital social <u>R\$ Mil</u>	Reserva de capital		Reservas de lucros		Lucros acumulados <u>R\$ Mil</u>	Total <u>R\$ Mil</u>
			Especial de ágio <u>R\$ Mil</u>	Retenção de de lucros <u>R\$ Mil</u>	Legal <u>R\$ Mil</u>			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006		78.337	-	646	11.654	-	90.637	
Aumento de capital - AGE de 24 de janeiro	18	160.000	-	-	-	-	160.000	
Lucro líquido do período		-	-	-	-	3.347	3.347	
Constituição de reserva especial de ágio na incorporação	18	-	18.554	-	-	-	18.554	
<u>SALDOS EM 31 MARÇO DE 2007</u>		<u>238.337</u>	<u>18.554</u>	<u>646</u>	<u>11.654</u>	<u>3.347</u>	<u>272.538</u>	

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
 PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2007

	Nota explicativa	CONTROLADORA R\$ Mil	CONSOLIDADO R\$ Mil
ORIGENS DE RECURSOS:			
Recursos originados das operações (Ver abaixo)		3.527	3.813
De terceiros:			
Aumento de exigível a longo prazo		8.612	8.667
Reclassificação de imóveis a comercializar a longo prazo para o circulante		16.179	16.180
De acionistas:			
Capital circulante líquido de empresas incorporadas	8	50.539	-
Aumento de capital em dinheiro	18	160.000	160.000
Total das origens		<u>238.857</u>	<u>188.660</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS:			
Aumento de clientes por incorporação de imóveis a longo prazo		15.907	18.769
Aumento de outros realizáveis a longo prazo		1.582	1.638
Aumento do imobilizado		895	899
Aumento de créditos com empresas ligadas	16	521	521
Aumento de investimentos		8.415	306
Total das aplicações		<u>27.320</u>	<u>22.133</u>
AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO		<u>211.537</u>	<u>166.527</u>
VARIAÇÕES DO CAPITAL CIRCULANTE			
Ativo circulante:			
No início do período		14	255.307
No fim do período		376.160	413.268
		<u>376.146</u>	<u>157.961</u>
Passivo circulante:			
No início do período		(734)	(180.803)
No fim do período		(165.343)	(172.237)
		<u>(164.609)</u>	<u>8.566</u>
AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO		<u>211.537</u>	<u>166.527</u>
DEMONSTRAÇÕES DOS RECURSOS ORIGINADOS DAS OPERAÇÕES			
Lucro líquido do período		3.347	3.347
Itens que não afetam o capital circulante líquido:			
Resultado de equivalência patrimonial	8	(1.066)	-
Depreciação e amortização		123	127
Custo residual do ativo imobilizado baixado		10	10
Provisão para manutenção de imóveis - longo prazo		-	(52)
Provisão para contingências	16	161	159
PIS e COFINS diferidos - longo prazo	20	408	359
Imposto de renda e contribuição social diferidos - longo prazo		1.324	1.324
Encargos financeiros e variação cambial e monetária sobre o realizável e o exigível a longo prazo		(780)	(1.461)
Total originado das operações		<u>3.527</u>	<u>3.813</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2007

(Valores estão expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia tem como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pelas sociedades ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos para desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcio.

A MRV Engenharia e Participações S.A. foi constituída em 31 de maio de 2006, com o objetivo de consolidar as participações detidas pelos seus sócios controladores, sendo uma sociedade anônima de capital fechado, que detinha, direta e indiretamente, 100% das ações de emissão da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda.. Naquela data, a composição acionária final, direta e indireta da MRV Engenharia e Participações S.A., era a seguinte: (i) 82,98% para Rubens Menin Teixeira de Souza; (ii) 8,44% para Unno Participações S.A.; (iii) 4,29% para MA Cabaleiro Participações Ltda. de propriedade de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez; e (iv) 4,29% para Maio Participações Ltda. de propriedade de Lucas Cabaleiro Fernandez.

As empresas MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. eram as sociedades operacionais do grupo MRV que, diretamente ou por participação em consórcio ou sociedades em conta de participação, desenvolviam as atividades de incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais. Suas atividades incluíam ainda a gestão de obras imobiliárias de outras sociedades que não pertenciam à MRV Engenharia e Participações S.A..

Em 31 de janeiro de 2007, a MRV Engenharia e Participações S.A. incorporou as controladas MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. e a sua investidora Gryffindor Participações Ltda., passando a assumir as operações antes exercidas por suas controladas. O evento foi realizado mediante a incorporação dos acervos líquidos das empresas acima citadas, indicados por laudo de três peritos contratados. O capital social da Companhia não foi aumentado em virtude da incorporação, uma vez que o valor dos acervos líquidos da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. já estão representados no patrimônio líquido da Companhia. O valor do benefício tributário advindo do acervo líquido da Gryffindor Participações Ltda., correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado como Reserva Especial de Ágio.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- 2.1. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
- 2.2. Em virtude do processo em curso de solicitação de registro de companhia aberta na CVM, a Administração da Companhia decidiu pela reemissão de suas demonstrações financeiras, anteriormente emitidas em 28 de maio de 2007, alterando o texto de algumas notas explicativas anteriormente arquivadas na CVM, inserindo nestas as informações adicionais solicitadas por aquela autarquia. A seguir, estão demonstradas as notas explicativas anteriormente arquivadas que tiveram inserção de informações adicionais:

<u>Nota explicativa</u>	<u>Descrição</u>
4	Aplicações Financeiras
10	Empréstimos e financiamentos
14	Adiantamentos de clientes
18	Patrimônio Líquido
19	Instrumentos Financeiros
21	Outras Informações - Resultado
24 (b)	Eventos Subseqüentes

- 2.3. As principais práticas adotadas foram as seguintes:

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº. 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade, detalhados a seguir:
 - (i) as receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - (ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Os juros pré ou pós-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.
- Estoques de unidades concluídas ou em construção - os estoques das unidades já concluídas e ainda não vendidas são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades. Os estoques de unidades ainda não concluídas são demonstrados da mesma forma em que se apura o valor nas vendas a prazo de unidade não concluída, acima mencionado.

(b) Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o método de percentual de conclusão da obra de cada empreendimento.

(c) Estoque de materiais

Estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização. Em 2007, a Companhia passou a contabilizar separadamente o estoque de materiais ainda não utilizados nas obras. Até 31 de dezembro de 2006, estes estoques eram lançados diretamente no custo de construção dos imóveis, estando registrados nas rubricas imóveis a comercializar e custo dos imóveis vendidos, o critério descrito em (a) acima. O efeito desta mudança de prática não é relevante.

(d) Despesas antecipadas

Os gastos específicos de propaganda e mídia, construção dos “stands” de vendas, mobílias e respectiva decoração do apartamento modelo são diferidos e apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

(e) Apuração do resultado das demais atividades

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização, inclusive a provisão para fazer face às perdas prováveis na realização de clientes por incorporação de imóveis.

(f) Demais ativos circulante e não circulante

- Aplicações financeiras - Estão demonstradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada período, em base *pro rata temporis*, em linha com os valores de realização.
- Provisão para devedores duvidosos - É constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber.

Não foi feita a provisão para devedores duvidosos em 31 de março de 2007 tendo em vista que os valores a receber são garantidos pelos próprios imóveis negociados e não há histórico de perdas reais sobre as referidas contas a receber.

- Demais ativos circulantes e de longo prazo - São demonstrados ao custo ou pelo valor de realização, e inclui os rendimentos e as variações monetárias auferidas, quando aplicável.

(g) Investimentos

Os investimentos em sociedades em contas de participação e sociedades com propósitos específicos estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, com base em balanço patrimonial levantado pelas respectivas investidas na mesma data-base do balanço da controladora.

(h) Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao custo de construção ou de aquisição, deduzido da correspondente depreciação. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa 9, e leva em consideração a vida útil-econômica dos bens.

(i) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. No mês de janeiro de 2007, as controladas MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda., incorporadas no referido mês, fiscalmente ainda recolheram seu imposto de renda e contribuição social com base no lucro real. Para a Companhia, durante o exercício de 2007, a sistemática fiscal adotada é a de apuração e cálculo pelo lucro presumido para efeito de imposto de renda e contribuição social. Com base no critério de lucro presumido, o resultado para fins de imposto de renda e contribuição social de cada empresa é calculado com base no lucro presumido para essa atividade que é de 8% e 12% sobre a receita, respectivamente, apurado em cada período. Sobre o resultado presumido dessa forma apurado são aplicadas às alíquotas vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240.000 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social). A partir de janeiro de 2008, a Companhia deverá adotar a sistemática de lucro real para apuração e cálculo do imposto de renda e contribuição social.

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil. As parcelas de antecipações de imposto de renda e contribuição social estão apresentadas como redução do imposto a pagar.

(j) Demais passivos circulante e não circulante

Estão apresentados pelos valores conhecidos ou estimados, e estão adicionados dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

(k) Contingências ativas e passivas

Estão registradas com base nas estimativas dos advogados da Companhia, combinado com os seguintes aspectos:

- Contingências ativas - São contabilizadas como um ativo somente no momento em que ocorre a decisão judicial mediante sentença transitada em julgado favorável a cada sociedade individualmente; e
- Contingências passivas - São provisionadas como exigibilidades, com base nas expectativas de perda dos advogados, deduzidas do valor dos correspondentes depósitos efetuados. Esses valores refletem perdas prováveis, baseadas no melhor entendimento dos consultores jurídicos internos e externos.

(l) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras foram utilizadas estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. Essas demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à determinação da vida útil dos bens do imobilizado, custos orçados, provisões necessárias para passivos contingentes, para manutenção de imóveis, determinação de tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(m) Demonstrações financeiras consolidadas e critérios adotados

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas conforme o disposto na Instrução nº 247, de 27 de março de 1996, da CVM e compreendem as sociedades em conta de participação, as sociedades com propósitos específicos e o consórcio, relacionados na Nota Explicativa 8.

As sociedades em conta de participação e o consórcio, onde o controle é exercido em conjunto com outros sócios, foram consolidados nas demonstrações financeiras com base no método de consolidação proporcional, aplicável sobre cada componente das suas demonstrações contábeis.

Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades, bem como os investimentos existentes entre elas.

3. CAIXA E BANCOS

A composição dos saldos em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2007	31/12/2006	31/03/2007	31/12/2006
Caixa	135	14	139	117
Bancos - conta movimentação	<u>6.313</u>	-	<u>7.327</u>	<u>5.744</u>
Total	<u>6.448</u>	<u>14</u>	<u>7.466</u>	<u>5.861</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras podem ser assim demonstradas em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006:

	Controladora		Consolidado			
	31/03/2007		31/03/2007		31/12/2006	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Poupança	740	-	817	-	544	-
Títulos de capitalização	164	-	164	-	67	-
Fundos de investimentos	55.830	-	56.249	-	2.900	-
Aplicações em debêntures	31.083	-	31.083	-	-	-
Opções de compra e vendas flexíveis - “box” de opções	<u>5.881</u>	<u>1.329</u>	<u>5.881</u>	<u>1.329</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>93.698</u>	<u>1.329</u>	<u>94.194</u>	<u>1.329</u>	<u>3.511</u>	<u>-</u>

As aplicações em poupança são mantidas em função da exigência da Caixa Econômica Federal nas operações de contratos de financiamento de imóveis. Os fundos de investimentos, as aplicações em debêntures e o “box” de opções têm rendimentos superiores ao CDI. As opções de compra e venda flexíveis - “box” de opções referem-se a troca de taxas de juros (“swap”). Ver Nota Explicativa 19.

As aplicações em debêntures têm as seguintes características:

<u>Nome da Instituição Financeira</u>	<u>CNPJ</u>	<u>Data da aplicação</u>	<u>Valor aplicado</u>	<u>Saldo em 31/03/2007</u>
ABN AMRO Arrendamento Mercantil	33.066.408.0001-15	26/01/2007	11.996	12.247
Banco Votorantim S/A	01.858.774/0001-10	25/01/2007	13.000	13.279
Safra Leasing S.A.- Arrendamento Mercantil	62.063.177/0001-94	26/01/2007	9.000	<u>5.557</u>
				<u>31.083</u>

<u>Nome da Instituição Financeira</u>	<u>Fitch Rating:</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Características do Título</u>	<u>Taxas</u>
ABN AMRO Arrendamento Mercantil	AA+br	12/01/2010	Venda com recompra	100,8% CDI
Banco Votorantim S/A	AA + (bra)	11/01/2010	Venda com recompra	101,3% CDI
Safra Leasing S.A.- Arrendamento Mercantil	AA-(bra)	01/07/2015	Venda com recompra	101,3% CDI

Estas aplicações em debêntures têm característica de resgate imediato, conforme a necessidade da Companhia, pois têm garantia de recompra diária pela Instituição Financeira. Os valores aplicados foram integralmente resgatados no período de abril a junho de 2007.

5. CLIENTES POR INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

A composição de clientes por incorporação de imóveis pode ser assim demonstrada em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006:

	Controladora					
	31/03/2007					
	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	71.287	86.895	158.182			
Rendas a apropriar por incorporação de imóveis	(5.805)	(8.309)	(14.114)			
Total	<u>65.482</u>	<u>78.586</u>	<u>144.068</u>			

	Consolidado					
	31/03/2007			31/12/2006		
	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	73.274	90.735	164.009	62.597	67.625	130.222
Rendas a apropriar por incorporação de imóveis	(6.099)	(8.619)	(14.718)	(3.737)	(5.502)	(9.239)
Total	<u>67.175</u>	<u>82.116</u>	<u>149.291</u>	<u>58.860</u>	<u>62.123</u>	<u>120.983</u>

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos pré-fixados com parcelas fixas em até 60 meses; e (ii) contratos pós-fixados, que são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) acrescidos de juros de 6% a.a..

Conforme mencionado na Nota Explicativa 2(a), foram adotados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº. 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Desta forma:

- as rendas a apropriar por incorporação de imóveis representam a parcela de contas a receber relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios;
- as contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período; e
- os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes. Os saldos de adiantamentos de clientes, nas datas das demonstrações financeiras, decorrentes da aplicação desse critério estão demonstrados na Nota Explicativa 14.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, o saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, os custos orçados a incorrer (conforme orçamentos) e os resultados de venda de imóveis a apropriar, não refletidos nas demonstrações financeiras, são como segue:

	Consolidado	
	<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Receita de vendas a apropriar	179.031	119.262
Custo das unidades vendidas a apropriar	(85.997)	(55.903)

Os valores acima descritos têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

<u>Período após a data do balanço</u>	Consolidado	
	<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
12 meses	118.470	120.912
13 a 24 meses	146.553	61.534
25 a 36 meses	36.619	28.209
37 a 48 meses	10.766	11.522
49 meses em diante	<u>15.914</u>	<u>18.068</u>
	<u>328.322</u>	<u>240.245</u>
Clientes por incorporação de imóveis	149.291	120.983
Receita de vendas a apropriar	<u>179.031</u>	<u>119.262</u>
	<u>328.322</u>	<u>240.245</u>

Os descontos, abatimentos e devoluções, no resultado, referem-se substancialmente a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia.

6. CLIENTES POR PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

A composição de clientes por prestação de serviço pode ser assim demonstrada em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006:

	Controladora	Consolidado	
	<u>31/03/2007</u>	<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Partes relacionadas	4.325	4.325	7.958
Outros - terceiros	<u>1.556</u>	<u>1.556</u>	-
Total	<u>5.881</u>	<u>5.881</u>	<u>7.958</u>

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora	Consolidado	
	<u>31/03/2007</u>	<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Imóveis em construção	75.969	102.278	83.677
Imóveis concluídos	-	-	66
Estoque de terrenos	<u>159.237</u>	<u>165.265</u>	<u>150.800</u>
Total	235.206	267.543	234.543
Circulante	<u>192.801</u>	<u>225.138</u>	<u>175.958</u>
Não circulante	<u>42.405</u>	<u>42.405</u>	<u>58.585</u>

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

8. INVESTIMENTOS

(a) Em Controladas:

Saldos contábeis - Controladora				
Descrição	Participação	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial
		<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>	<u>Trimestre findo em 31/03/2007</u>
Empresas controladas:				
MRV Empreendimentos S.A.	100%	-	48.026	-
MRV Construções Ltda.	100% (*)	-	50.081	-
SCPs controladas:				
Amalfi	99%	187	-	130
Tivoli	99%	498	-	132
SCPs - controle compartilhado:				
Ilha Vitória	95%	640	-	135
Spazio Reale	70%	1.371	-	207
Spazio Renault	70%	1.243	-	200
Spazio Regence	70%	445	-	133
Spazio Rossini	75%	543	-	(109)
Spazio Rodin	75%	1.304	-	(112)
Spazio Positano	50%	(141)	-	19
Spazio Rotterdam	75,4%	816	-	89
Top Life Club Residence	75% (**)	19.486	-	(149)
Recanto das Pedras	50%	(33)	-	(53)
Belas Ilhas	50%	78	-	57
Brisas Águas Claras	50%	721	-	396
Rennes	70% (**)	1.023	-	-
Rinni	70% (**)	1.956	-	-
SPE - controle compartilhado:				
Patrimar	50%	<u>3.419</u>	<u>-</u>	<u>(9)</u>
Total		33.556	98.107	1.066
Deságio na aquisição de investimento		<u>-</u>	<u>(6.750)</u>	<u>-</u>
		<u>33.556</u>	<u>91.357</u>	<u>1.066</u>

(*) Participação direta e indireta, pois a MRV Empreendimentos S.A. detém 15% do capital social da MRV Construções Ltda.

(**) Participação da Companhia na data do balanço é de 100%, estando ainda pendente os aportes dos parceiros.

Descrição	Outras informações			
	Qtde de ações / quotas possuídas	Capital total	Patrimônio líquido	Resultado
Informações em 31/12/2006:				
Empresas controladas:				
MRV Empreendimentos S.A.	(*) 242.234	37.301	48.026	-
MRV Construções Ltda.	18.300.000	18.300	58.918	-
Informações em 31/03/2007:				
SCPs controladas:				
Amalfi		43	187	130
Tivoli		123	498	132
SCPs controle compartilhado:				
Ilha Vitória		(177)	674	142
Spazio Reale		1.293	1.959	296
Spazio Renault		897	1.775	286
Spazio Regence		316	636	190
Spazio Rossini		603	724	(145)
Spazio Rodin		2.024	1.739	(149)
Spazio Positano		(271)	(282)	38
Spazio Rotterdam		685	1.082	118
Top Life Club Residence		14.726	19.486	(149)
Recanto das Pedras		(11)	(66)	(106)
Belas Ilhas		(5)	156	114
Brisas Águas Claras		255	1.442	792
Rennes		1.023	1.023	-
Rimini		1.956	1.956	-
SPE controle compartilhado:				
Patrimar		6.984	6.838	(18)
Consórcio:				
Renoir (75% de participação)		1.887	(219)	(285)

(*) Ações ordinárias sem valor nominal.

Em 31 de maio de 2006, os acionistas que detinham participações diretas na MRV Empreendimentos S.A. de 52,13% e na MRV Construções Ltda. de 77,5% transferiram suas participações para a MRV Engenharia e Participações S.A. no valor total de R\$60.864. Na mesma data, a controlada MRV Empreendimentos S.A., efetuou resgate de ações para a tesouraria, cancelando-as em seguida. Conseqüentemente, houve variação no percentual de participação da Companhia nas referidas empresas de 52,13% para 55,976%, o que resultou em um ganho de R\$1.008, registrado na rubrica receitas não operacionais. Na mesma data, os acionistas realizaram aumento de capital na MRV Engenharia e Participações S.A. com as participações remanescentes nestas empresas, passando a participação direta da Companhia na MRV Empreendimentos S.A. e na MRV Construções Ltda. para 100% e 85%, respectivamente, no valor total de R\$17.473.

No aumento de capital acima referido, houve uma diferença entre o valor patrimonial das ações e o valor de aquisição da participação pela Companhia que resultou em deságio, fundamentado por outras razões econômicas, registrado em uma conta retificadora da rubrica Investimentos.

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, em 31 de janeiro de 2007, a Companhia incorporou suas controladas, MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. e sua investidora Gryfindor Participações Ltda.. Desta forma, os valores de investimentos foram eliminados contra o acervo líquido incorporado das empresas acima citadas e o deságio existente de R\$6.750 foi reclassificado para a rubrica resultado de exercício futuro. O resumo dos saldos patrimoniais incorporados com a data base de 31 de dezembro de 2006, é como segue:

	MRVSA (*)	MRVCO (**)	Gryfindor (***)	Eliminações	Total
Ativo circulante	103.638	124.190	-	-	227.828
Ativo não circulante:					
Clientes por incorporação de imóveis	17.208	44.915	-	-	62.123
Imóveis a comercializar	22.198	36.387	-	-	58.585
Investimentos	24.422	-	41.781	(41.781)	24.422
Ágio em investimentos	-	-	118.219	(85.393)	32.826
Demais ativos	<u>10.851</u>	<u>3.867</u>	-	<u>(11.160)</u>	<u>3.558</u>
Ativo total	<u>178.317</u>	<u>209.359</u>	<u>160.000</u>	<u>(138.336)</u>	<u>409.340</u>
Passivo circulante	86.098	93.515	-	(2.324)	177.289
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	2.198	14.985	-	-	17.183
Contas a pagar por aquisição de terrenos	30.844	34.422	-	-	65.266
Adiantamento de clientes	4.736	5.151	-	-	9.887
Provisão para contingência	4.394	1.052	-	-	5.446
Demais passivos	<u>2.021</u>	<u>1.315</u>	-	-	<u>3.336</u>
Passivo total	<u>130.291</u>	<u>150.440</u>	-	<u>(2.324)</u>	<u>278.407</u>
Patrimônio líquido	<u>48.026</u>	<u>58.919</u>	<u>160.000</u>	<u>(136.012)</u>	<u>130.933</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>178.317</u>	<u>209.359</u>	<u>160.000</u>	<u>(138.336)</u>	<u>409.340</u>

(*) MRVSA se refere à MRV Empreendimentos S.A.

(**) MRVCO se refere à MRV Construções Ltda.

(***) Gryfindor Participações Ltda.

As participações em sociedades em conta de participação e consórcio até 31 de dezembro de 2006 eram das empresas controladas e, com a referida incorporação, passaram a ser detidas diretamente pela Companhia e seus saldos e transações foram consolidados conforme descrito na Nota Explicativa 2(m).

Em 31 de março de 2007, a Companhia participava do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta, mediante participação societária ou através da formação de consórcios. A administração desses empreendimentos é exercida de forma majoritária e/ou de forma compartilhada. Nos empreendimentos onde o controle é exercido de forma compartilhada, apesar da Companhia ter uma participação majoritária, a gerência de caixa é centralizada na empresa líder do empreendimento, que é o Parceiro. A Companhia fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. O líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. A escolha de terrenos, acompanhamento das obras e venda de imóveis são exercidos de forma compartilhada. As origens dos recursos e suas aplicações no empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento

predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de dois anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Para a SCP “Spazio Rodin” e para o consórcio “Spazio Renoir” a participação na receita é de 80% contra 75% no investimento. A diferença de percentual é reconhecida diretamente no resultado de equivalência patrimonial.

9. IMOBILIZADO

A composição em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006 é como segue:

	Controladora	Consolidado				Taxa de depreciação
	31/03/2007	31/03/2007		31/12/2006		
	Líquido	Custo	Depreciação e amortização acumulada	Líquido	Líquido	
Edificações	24	24	-	24		4%
Máquinas e equipamentos	164	176	(7)	169	49	10%
Veículos em uso	404	572	(168)	404	194	20%
Móveis e utensílios	796	874	(78)	796	712	10%
Equipamentos de informática	1.220	1.456	(237)	1.219	1.002	20%
Licença de uso de software	258	294	(36)	258	151	20%
Total	<u>2.866</u>	<u>3.396</u>	<u>(526)</u>	<u>2.870</u>	<u>2.108</u>	

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos são basicamente de capital de giro, em moeda nacional, e sua composição em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado			
	31/03/2007		31/03/2007		31/12/2006	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Caixa Econômica Federal	5	-	495	205	3.389	3.041
Banco Safra S.A.	69	-	69	-	2.593	-
Unibanco	9.325	8.445	9.325	8.445	10.543	8.402
Banco Votorantim S.A.	2.755	4.928	2.755	4.928	9.141	5.945
Banco Santander Banespa S.A.	-	-	-	-	2.598	-
Banco Real S.A.	2.461	1.005	2.461	1.005	11.278	-
Banco Mercantil S.A.	5	-	5	-	8.054	-
	<u>14.620</u>	<u>14.378</u>	<u>15.110</u>	<u>14.583</u>	<u>47.596</u>	<u>17.388</u>

	Vencimento final	Encargo Financeiro mensal médio
Caixa Econômica Federal	31/12/2009	1,96%
Banco Safra S.A.	14/2/2007	1,00%
Unibanco	20/12/2009	1,21%
Banco Votorantim S.A.	16/11/2009	0,16%
Banco Santander Banespa S.A.	11/5/2007	0,25%
Banco Real S.A.	18/4/2008	0,95%
Banco Mercantil S.A.	14/1/2007	0,50%

Como garantia do pagamento dos empréstimos, a Companhia concedeu Notas Promissórias avalizadas pelos acionistas controladores.

As despesas financeiras de empréstimos e financiamentos são capitalizadas e lançadas ao custo de cada empreendimento e são apropriadas ao resultado de acordo com o percentual de término do empreendimento. O saldo médio dos imóveis em construção no período de três meses findo em 31 de março de 2007 foi superior ao saldo médio de empréstimos e financiamentos no mesmo período, desta forma os encargos financeiros brutos incorridos sobre os empréstimos e financiamentos foram capitalizados.

Encargos financeiros brutos	1.997
Encargos financeiros capitalizados	<u>(1.997)</u>
Encargos financeiros líquidos	<u>-</u>

Encargos financeiros incluídos na rubrica Imóveis em construção

(Nota Explicativa 5):

Saldo em 31 de dezembro de 2006	1.955
Encargos financeiros capitalizados	1.997
Encargos apropriados (debitados) ao resultado	<u>(1.493)</u>
Saldo em 31 de março de 2007	<u>2.458</u>

O total capitalizado no período de três meses findo em 31 de março de 2007 representou uma taxa média de encargos de 1,4% ao mês. Deste total, cerca de R\$90 tem vinculação contratual direta com os imóveis em construção e o restante tem sua vinculação declarada pela Administração da Companhia.

Os valores não circulante têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
13 a 24 meses	8.838	3.853
25 a 36 meses	5.571	13.535
37 a 48 meses	<u>174</u>	<u>-</u>
	<u>14.583</u>	<u>17.388</u>

11. SALÁRIOS E ENCARGOS SOCIAIS

A composição em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2007	31/12/2006	31/03/2007	31/12/2006
Salários e ordenados	1.396	-	1.455	1.272
Encargos sobre folha	871	13	871	775
Provisão de férias e encargos	2.878	-	2.890	2.070
INSS sobre empreiteiros	-	-	-	169
Outros	629	-	630	11
Total	<u>5.774</u>	<u>13</u>	<u>5.846</u>	<u>4.297</u>

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

A composição em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006 é como segue:

	Controladora	Consolidado	
	31/03/2007	31/03/2007	31/12/2006
Imposto de renda a recolher	1.716	1.751	814
Contribuição social a recolher	816	846	401
PIS e COFINS a recolher	1.179	1.179	409
Outros	<u>1.765</u>	<u>1.883</u>	<u>550</u>
Total	<u>5.476</u>	<u>5.659</u>	<u>2.174</u>

13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

A composição em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006 é como segue:

	Controladora		Consolidado			
	31/03/2007		31/03/2007		31/12/2006	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Aquisições por permutas	52.332	72.801	52.332	73.045	54.780	42.882
Aquisições a prazo	<u>21.115</u>	<u>13.458</u>	<u>22.211</u>	<u>13.458</u>	-	<u>22.628</u>
Total	<u>73.447</u>	<u>86.259</u>	<u>74.543</u>	<u>86.503</u>	<u>54.780</u>	<u>65.510</u>

Os saldos consignados nos balanços patrimoniais referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários. Nas aquisições por permuta, a liquidação ocorre na entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato. Estas contas a pagar são liquidadas na conclusão do empreendimento, que ocorre em até 2 (dois) anos. Desta forma, o saldo do passivo não circulante vence entre 31 de março de 2008 e 2009. As aquisições a prazo são, em sua maioria, atualizadas pelo IGP-M com juros de 1% ao mês.

Em 31 de março de 2007, as fianças oferecidas para as aquisições a prazo são resumidas como segue:

<u>Sociedade</u>	<u>Banco emissor</u>	<u>31/03/2007</u>
MRV Construções Ltda.	Banco Santander Banespa S.A.	4.833
MRV Construções Ltda.	Banco Real - ABN AMRO	2.527
MRV Construções Ltda.	Banco Mercantil S.A.	767
MRV Construções Ltda.	Banco Safra S.A.	647
MRV Empreendimentos S.A.	Banco Safra S.A.	<u>307</u>
Total		<u>9.081</u>

14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

A composição em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006 dos adiantamentos de clientes, por vencimento, é como segue:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2007</u>	<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
12 meses	22.380	23.737	17.918
13 a 24 meses	3.341	3.373	4.120
25 meses em diante	<u>2.038</u>	<u>2.073</u>	<u>5.767</u>
Total	<u>27.759</u>	<u>29.183</u>	<u>27.805</u>

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº. 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade, detalhados na nota explicativa 2 (a), sendo que os recebimentos que forem superiores ao valor da receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra feita pela Administração da Companhia. Em 31 de março de 2007, o saldo classificado no passivo circulante representa 81% do saldo total dos adiantamentos de clientes em função do ritmo de construção das obras executadas pela Companhia. Estes saldos são representados em moeda nacional e não têm incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso de construção do imóvel.

15. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1,15% do custo total de construção. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos contratuais reais incorridos.

A composição dos saldos da provisão para manutenção de imóveis pode ser assim demonstrada em 31 de março de 2007 e em 31 de dezembro de 2006:

	Controladora	Consolidado	
	31/03/2007	31/03/2007	31/12/2006
Circulante	542	564	1.145
Não circulante	<u>1.210</u>	<u>1.284</u>	<u>1.336</u>
Total	<u>1.752</u>	<u>1.848</u>	<u>2.481</u>

16. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS - NÃO CIRCULANTE

A Companhia adota o procedimento previsto pela Comissão de Valores Mobiliários, em conjunto com o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, sobre o registro de provisões, passivos, contingências passivas e contingências ativas. Assim, as contingências passivas prováveis são estimadas e provisionadas, e assim representadas:

	Consolidado				
	Saldo 31/12/2006	Adições	Reversões	Atualização monetária	Saldo 31/03/2007
Tributárias	5.285	-	-	57	5.342
Cíveis	1.690	130	(16)	-	1.804
Trabalhistas	<u>310</u>	<u>91</u>	<u>(46)</u>	<u>-</u>	<u>355</u>
	7.285	221	(62)	57	7.501
(-) Depósitos Judiciais	<u>(1.837)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.837)</u>
Total	<u>5.448</u>	<u>221</u>	<u>(62)</u>	<u>57</u>	<u>5.664</u>

As contingências de natureza cível, estimadas conforme saldos acima, são constituídas, em sua maior parte, por 19 ações de rescisões contratuais de unidades já vendidas e entregues. Com base nos assessores legais, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou provisões para as perdas líquidas estimadas. As contingências de natureza trabalhista são individualmente de pouca expressão financeira. As contingências de natureza tributária referem-se principalmente a imposto de renda e a contribuição social sobre operações com defasagem temporal, regularizados nas demonstrações financeiras.

Além disso, a Companhia através de suas controladas possui outras ações/contingências consideradas pelos seus consultores legais como de probabilidade de perda possível. Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, para essas ações/contingências não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas, que se referem principalmente a imposto de renda e contribuição social, e que montam em R\$4.244, em 31 de março de 2007.

Para as contingências ativas, há mandado de segurança instaurado com o objetivo de questionar a legalidade da incidência da contribuição ao PIS e COFINS sobre receitas, decorrentes do conceito de faturamento estabelecido pela Lei Complementar nº. 70/91. A probabilidade de ganho é considerada boa pelos assessores legais, entretanto a provisão no valor total de R\$1.837, com os valores integralmente depositados em juízo, foi mantida registrada nos livros, devendo ser revertida apenas quando do ganho definitivo, conforme descrito na Nota Explicativa 2(k).

17. PARTES RELACIONADAS

(a) Aplicação financeira

Em 31 de março de 2007, a Companhia possuía R\$10.273 aplicados na Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A., empresa controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, em títulos de renda fixa remunerados com 110% do CDI. O rendimento para o período de três meses findo naquela data foi de R\$234, reconhecido no resultado em receitas financeiras. No dia 29 de maio de 2007, esta aplicação financeira foi integralmente resgatada para suprir as necessidades de capital de giro da Companhia.

(b) Clientes por prestação de serviços

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2007</u>	<u>31/03/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Clientes por prestação de serviço	<u>4.325</u>	<u>4.325</u>	<u>7.958</u>
Total	<u>4.325</u>	<u>4.325</u>	<u>7.958</u>

No âmbito da consolidação das participações detidas pelos sócios controladores da Companhia conforme descrito na Nota Explicativa 1, as empresas Expar Êxito e Participações Ltda. (Expar), Construtora Verde Grande Ltda. (CVG) e MRV Serviços de Engenharia Ltda. (Serviços) continuaram sendo controladas pelos acionistas Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza e o ex-acionista Mário Lúcio Pinheiro Menin, mas não fazem parte de nossa Companhia. Estas empresas, no entanto, ainda possuem empreendimentos em andamento e, antes de nossa reestruturação, eram administradas em conjunto. Os clientes compravam unidades de diferentes empresas, mas estavam sempre comprando de uma empresa MRV do ponto de vista de marca. Apesar de terem acordos de não lançarem novos empreendimentos, a referidas empresas acima necessitam terminar os empreendimentos já lançados e iniciados, e assim foi celebrado entre as três empresas e a Companhia contrato de construção, de venda de unidades (comerciais) e de suporte administrativo. Os valores de clientes por prestação de serviços, demonstrados acima, incluem os contratos mencionados.

A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7,6% (Expar e CVG) e 8,5% (Serviços) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência até o término de execução das obras, em média de 18 meses, e até o término das vendas das unidades, em média 6 meses adicionais. Segundo estimativa da Administração o volume de obra é decrescente e os contratos com estas empresas deverão ter vigência até 2009, uma vez que a última obra tem previsão de término em dezembro de 2008. As referidas taxas aplicadas são consideradas pela Administração da Companhia como compatíveis com as condições praticadas no mercado.

As receitas por prestação de serviços para estas empresas, no valor líquido de impostos sobre venda, de R\$4.636, para o período de três meses findo em 31 de março de 2007, foram registradas na rubrica de outras receitas operacionais e as contas a receber têm vencimentos inferiores a três meses.

(c) Saldos de Mútuos

Os saldos e transações mantidos com partes relacionadas são assim apresentados:

	31/03/2007			
	Créditos		Obrigações	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	735	735	-	-
Controladores - Pessoas físicas	24	24	-	-
Unno Participações	5	5	2	2
Construtora Verde Grande S.A.	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>81</u>	<u>81</u>
Total	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>83</u>	<u>83</u>

	31/12/2006				
	Créditos		Obrigações		
	Consolidado		Controladora	Consolidado	
	MRVSA (*)	MRVCO (**)	Companhia	MRVSA (*)	MRVCO (**)
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	-	-	-	2.395	6.550
Controladores - Pessoas físicas	2	22	-	116	-
Unno Participações	-	-	-	1	2
MRV Empreendimentos S.A.	-	-	87	-	-
Construtora Verde Grande S.A.	-	-	-	-	<u>2.080</u>
Total	<u>2</u>	<u>22</u>	<u>87</u>	<u>2.512</u>	<u>8.632</u>

	Trimestre findo em 31/03/2007			
	Despesa Financeira		Receita Financeira	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	(289)	(289)	183	183
Construtora Verde Grande S.A.	<u>(56)</u>	<u>(56)</u>	<u>36</u>	<u>36</u>
Total	<u>(345)</u>	<u>(345)</u>	<u>219</u>	<u>219</u>

(*) MRVSA se refere à MRV Empreendimentos S.A.

(**) MRVCO se refere à MRV Construções Ltda.

Os saldos das operações de mútuo (créditos e obrigações com empresas ligadas) mantidos com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos/encargos pelo CDI. Estas transações foram substancialmente quitadas no mês de março de 2007.

(d) Contrato de não-concorrência

Os acionistas Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual, se obrigam a não desenvolver qualquer atividade ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão portanto circunscritas à Companhia.

(e) Avais/ Fianças/Garantias

A MRV Serviços de Engenharia Ltda., a Construtora Verde Grande Ltda. e o acionista Rubens Menin Teixeira de Souza são intervenientes garantidores em contratos de empréstimos e financiamento da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda., sendo por sucessão após a incorporação da Companhia.

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2007, o capital social era de R\$238.337 e em 31 de dezembro de 2006, o capital social era de R\$78.337, representados por 94.034.468 e 78.358.922 ações ordinárias sem valor nominal, respectivamente.

Em 24 de janeiro de 2007, houve aumento de capital da Companhia no valor de R\$160.000, mediante a subscrição de 15.675.546 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. A totalidade destas ações foi subscrita pela sociedade Gryfindor Participações Ltda., e integralizadas no ato da subscrição em moeda corrente nacional.

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, em 31 de janeiro de 2007, a Companhia incorporou suas controladas, MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda., e sua investidora Gryfindor Participações Ltda.. O evento foi realizado mediante a incorporação dos acervos líquidos das empresas acima citadas, indicados por laudo de três peritos contratados. O capital social da Companhia não foi aumentado em virtude da incorporação, uma vez que o valor dos acervos líquidos da MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda. já estão representados no patrimônio líquido da Companhia. O valor do benefício fiscal sobre o ágio advindo do acervo líquido da Gryfindor Participações Ltda., correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado como Reserva Especial de Ágio.

Em 31 de março de 2007, a composição acionária era a seguinte: (i) Rubens Menin Teixeira de Souza - 68,54%; (ii) Autonomy Capital Two Sàrl - 16,67%; (iii) Unno Participações S.A. - 7,69%; (iv) MA Cabaleiro Participações Ltda., de propriedade de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez - 3,55%; e (v) Maio Participações Ltda. de propriedade de Lucas Cabaleiro Fernandez - 3,55%.

No período de três meses findo em 31 de março de 2007, a Companhia não efetuou e/ou deliberou a distribuição de dividendos. Os valores registrados na rubrica “dividendos propostos”, no passivo circulante, referem-se aos dividendos propostos pela Administração da Companhia, “ad-referendum” à decisão da Assembléia Geral dos acionistas, para o período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006, calculado de acordo com o estatuto da Companhia vigente naquela data, como segue:

	<u>2006</u>
Lucro líquido do exercício	12.913
Reserva legal - (5%)	<u>(646)</u>
Lucro líquido disponível para distribuição	<u>12.267</u>
Dividendos propostos - (5% do lucro líquido disponível para distribuição)	<u>613</u>
Dividendos propostos por ação - R\$	<u>0,008</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A partir de 2007, a Companhia começou a utilizar instrumentos financeiros derivativos de “swap” de taxas de juros. Todas as suas aplicações financeiras estão integralmente contabilizadas nas rubricas de aplicação financeira, conforme descrito na Nota Explicativa 4, em títulos de renda fixa, com garantia de rendimentos superiores à variação do CDI - Certificados de Depósito Interbancário, em instituições que atendam a requisitos de solidez financeira e confiabilidade, segundo critérios gerenciais definidos em comitês de investimentos.

Os demais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa e bancos, captação de empréstimos para capital de giro e para financiamentos dos empreendimentos em construção, em instituições de primeira linha e em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa 2.

A Companhia mantém controles adequados desses ativos e compromissos em sua contabilidade, cujo objetivo básico é o de reduzir a sua exposição a riscos decorrentes do mercado. Nesse sentido, as estratégias adotadas, principalmente no tocante a diluição do risco entre agentes financeiros, tem proporcionado um nível adequado de proteção ao longo dos últimos anos.

A Administração entende que o valor contábil atribuído aos instrumentos financeiros equivale aproximadamente ao seu valor de mercado, não resultando em perda para o seu patrimônio.

As considerações sobre riscos e valorização dos instrumentos financeiros podem ser assim resumidos:

(a) Considerações sobre riscos

- Riscos de crédito - é avaliado como praticamente nulo em face da garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- Risco de taxa de juros - as taxas de juros contratadas sobre os empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota Explicativa 10 e sobre as aplicações financeiras na Nota Explicativa 4. Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa 17, os saldos mantidos com partes relacionadas estão sujeitos a encargos financeiros equivalentes ao CDI.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades - os valores apresentados nas demonstrações financeiras representam valores em espécie depositados em contas correntes bancárias e em posse da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa 3, utilizados na gestão de fluxo de caixa da Companhia. Os valores contábeis não diferem significativamente dos valores de mercado.
- Aplicações Financeiras - As taxas e os prazos das operações estão, substancialmente, compatíveis com as de mercado. Este ativo financeiro da Companhia está registrado pelo valor inicial investido, acrescidos dos rendimentos auferidos. Todas as aplicações financeiras estão lastreadas ao índice CDI (Certificado Depósito Interbancário), sendo atualizada na data do balanço.
- Investimentos em controladas - Em 31 de março de 2007, o valor relativo a investimentos da Companhia é referente a sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos, cujas participações estão descritas na Nota Explicativa 8. Estas entidades não possuem personalidade jurídica e não possuem quotas ou ações negociadas no mercado, sendo que suas atividades são substancialmente complementares aos negócios da controladora.

- Empréstimos e financiamentos - O valor de mercado deste passivo não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. Os passivos financeiros da Companhia estão apresentados pelos valores contratados adicionados dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

Caso a Companhia tivesse adotado, para reconhecimento de seus instrumentos financeiros, o critério de valor de mercado, teria apurado uma perda adicional, antes do imposto de renda e contribuição social, de R\$441, em 31 de março de 2007, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Instrumentos Financeiros	Controladora				Consolidado			
	Contábil				Contábil			
	Circulante	Não circulante	Mercado	Diferença	Circulante	Não circulante	Mercado	Diferença
Disponibilidades	6.448	-	6.448	-	7.446	-	6.448	-
Aplicações financeiras-								
Poupança	740	-	740	-	817	-	817	-
Títulos de capitalização	164	-	164	-	164	-	164	-
Fundos de investimento	45.558	-	45.558	-	45.977	-	45.558	-
Aplicações em debêntures	31.083	-	31.083	-	31.038	-	31.083	-
Opções de compra e venda								
Flexíveis - “box de opções”	5.881	1.329	7.210	-	5.881	1.329	7.210	-
Títulos e valores mobiliários	10.272	-	10.272	-	10.272	-	10.272	-
Investimentos em controladas	33.556	-	33.556	-	-	-	33.556	-
Empréstimos e financiamentos-								
Caixa Econômica Federal	5	-	5	-	495	205	700	-
Banco Safra S.A.	69	-	69	-	69	-	69	-
Unibanco	9.325	8.445	18.211 (*)	(441)	9.325	8.445	18.211	(441)
Banco Votorantim S.A.	2.755	4.928	7.683	-	2.755	4.928	7.683	-
Banco Santander Banespa	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Real S.A.	2.461	1.005	3.466	-	2.461	1.005	3.466	-
Banco Mercantil S.A.	5	-	5	-	5	-	5	-

(*) Valor estimado pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro do empréstimo na sua data de vencimento (20/12/2009) pela taxa contratada (15,50%), descontado a valor presente em 31 de março de 2007 pela taxa de mercado nesta data (14,48%).

O valor dos instrumentos financeiros ativos apresentados nas demonstrações financeiras não difere significativamente do valor de mercado, uma vez que estão lastreados ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ou no caso da aplicação em poupança reflete uma prática de mercado do setor de atividade da Companhia nas operações de financiamento. Os contratos passivos de empréstimos e financiamentos possuem substancialmente encargos pós-fixados, sendo que os valores apresentados nas demonstrações financeiras são considerados pela Administração da Companhia como compatíveis com os valores de mercado. O contrato mantido com o Banco Unibanco é o único que possui taxa de juros pré-fixada, sendo calculado seu valor de mercado pela taxa de mercado vigente na data de balanço.

20. IMPOSTOS DIFERIDOS

Os impostos diferidos ativos e passivos provenientes da diferença temporária apurada entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil, apresentam a seguinte composição por natureza:

	Controladora	Consolidado	
	31/03/2007	31/03/2007	31/12/2006
Ativo:			
Imposto de renda (IRPJ)	16.159	16.159	-
Contribuição social (CSSL)	<u>5.822</u>	<u>5.822</u>	-
Total - Não circulante	<u>21.981</u>	<u>21.981</u>	-
Passivo:			
Imposto de renda (IRPJ)	4.769	5.000	935
Contribuição social (CSSL)	1.402	1.463	505
COFINS	896	916	3.464
PIS	<u>4.153</u>	<u>4.280</u>	<u>751</u>
Total	11.220	11.659	5.655
Circulante	<u>9.003</u>	<u>9.295</u>	<u>3.650</u>
Não circulante	<u>2.217</u>	<u>2.364</u>	<u>2.005</u>

A estimativa de liquidação dos impostos diferidos ativos e passivos, feita pela Administração da Companhia, é como segue:

Valores consolidados em 31 de março de 2007:	Ativo	Passivo	
	IRPJ e CSSL	IRPJ e CSSL	PIS e COFINS
2007	-	6.463	2.832
2008	8.309	-	1.501
2009	3.756	-	451
2010	6.265	-	171
2011 em diante	<u>3.651</u>	-	<u>241</u>
Total	<u>21.981</u>	<u>6.463</u>	<u>5.196</u>

Para efeito do imposto de renda e contribuição social, a Companhia prevê que a partir de 2008 estará sujeita ao regime de lucro real. Desta forma, o diferimento destes impostos, no passivo circulante, refere-se ao lucro presumido de 2007.

Os saldos de 31 de março de 2007 de diferenças temporárias que gerarão efeitos no lucro real a partir de 2008 são demonstrados como segue:

	Controladora e Consolidado			31/12/2006
	31/03/2007		Total	
	Parcela dos saldos circulantes (**)	Saldos não circulantes		
Clientes por incorporação de imóveis	12.863	78.586	91.449	62.123
(-) Adiantamentos de clientes	<u>(2.640)</u>	<u>(5.379)</u>	<u>(8.019)</u>	<u>(9.887)</u>
Clientes por incorporação de imóveis, líquidos	10.223	73.207	83.430	52.236
(-) Contas a pagar por aquisição de terrenos	<u>(24.559)</u>	<u>(86.259)</u>	<u>(110.818)</u>	<u>(65.510)</u>
Imóveis a comercializar	34.358	42.405	76.763	58.585
(-) Provisão para manutenção de imóveis	(136)	(1.210)	(1.346)	(1.336)
(-) Provisão para contingências, exceto IRPJ e CSSL	-	(2.159)	(2.159)	(2.000)
(-) Ágio na incorporação de controladas (*)	<u>(5.911)</u>	<u>(90.634)</u>	<u>(96.545)</u>	<u>(98.170)</u>
Base de cálculo negativa dos impostos - a partir de 2008	13.975	(64.650)	(50.675)	<u>(56.195)</u>
Alíquota IRPJ e CSSL	34%	34%	34%	
Imposto diferido ativo (passivo)	<u>(***) (4.751)</u>	<u>21.981</u>	<u>17.230</u>	

- (*) Ágio, parcela amortizável a partir de 2008, advindo da incorporação de controladas, conforme descrito na Nota Explicativa 1, representado pelo líquido entre o ágio total de R\$118.219 e a parcela amortizável em 2007 de R\$21.674. A parcela de 2007 não gera benefício fiscal em função do regime de tributação pelo lucro presumido.
- (**) Saldos recebíveis ou exigíveis de janeiro a março de 2008.
- (***) Saldo incluído no passivo de IRPJ e CSSL contabilizado, anteriormente demonstrado.

Os saldos de 31 de dezembro de 2006 de diferenças temporárias que gerarão efeitos no lucro real a partir de 2008, líquidos do ágio advindo da incorporação efetuada em janeiro de 2007 (Nota Explicativa 1), conforme demonstrado acima, indicavam base de cálculo negativa dos referidos impostos, razão pela qual não foi constituída naquela data o passivo de impostos diferidos, baseado em evento subsequente que elimina a exigibilidade antes de sua ocorrência. Após a incorporação, o ativo diferido oriundo do benefício fiscal sobre o ágio citado acima foi reconhecido líquido deste passivo.

No mês de janeiro de 2007, as controladas MRV Empreendimentos S.A. e MRV Construções Ltda., incorporadas no referido mês, fiscalmente ainda recolheram seu imposto de renda e contribuição social com base no lucro real. Para a Companhia, durante o exercício de 2007, a sistemática fiscal adotada é a de apuração e cálculo pelo lucro presumido.

As despesas de imposto de renda e contribuição social foram calculadas conforme a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2007	
	Imposto de renda	Contribuição social
Receita de incorporação imobiliária	68.599	68.599
Resultado financeiro proveniente de contas a receber	285	285
(-) Descontos, abatimentos e devoluções	<u>(4.006)</u>	<u>(4.006)</u>
Base de cálculo imposto presumido - Incorporação imobiliária	64.878	64.878
Base de cálculo imposto presumido - Prestação de serviços	5.482	5.482
Lucro presumido - Percentual - Incorporação imobiliária	<u>8%</u>	<u>12%</u>
Lucro presumido - Percentual - Prestação de serviços	<u>32%</u>	<u>32%</u>
Lucro presumido - Valor - Incorporação imobiliária	5.190	7.785
Lucro presumido - Valor - Prestação de serviços	1.754	1.754
Receitas financeiras	2.450	2.450
Outras receitas	<u>56</u>	<u>56</u>
Base de cálculo	9.450	12.045
Alíquota nominal	<u>25%</u>	<u>9%</u>
Imposto total	<u>(2.362)</u>	<u>(1.084)</u>
Reversão do efeito do cálculo acima pelo lucro presumido - janeiro de 2007	452	239
Efeito da tributação pelo lucro real:		
Apuração do imposto corrente de janeiro de 2007	(915)	(472)
Diferenças temporárias a partir de janeiro de 2008	<u>(624)</u>	<u>(102)</u>
Despesa no resultado	<u>(3.449)</u>	<u>(1.419)</u>
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(2.249)	(1.031)
Diferida	<u>(1.200)</u>	<u>(388)</u>
	<u>(3.449)</u>	<u>(1.419)</u>

21. OUTRAS INFORMAÇÕES - RESULTADO

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Despesas comerciais	(5.151)	(5.186)
Despesas gerais e administrativas:		
Honorários da administração	(551)	(551)
Gastos não recorrentes	(4.899)	(4.899)
Demais despesas gerais e administrativas	<u>(9.564)</u>	<u>(9.943)</u>
	<u>(15.014)</u>	<u>(15.393)</u>
Outras receitas operacionais, líquidas	<u>5.141</u>	<u>5.141</u>
Total	<u>15.024</u>	<u>15.438</u>

Em despesas comerciais, gerais e administrativas estão registradas as despesas com vendas, com pessoal, aluguel e conservação e manutenção de instalações e telecomunicações. Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2007 foram realizados investimentos na adequação da estrutura comercial e administrativa para suportar nosso crescimento. A Companhia incorreu também em gastos não recorrentes relativos a: (i) comissões e consultoria para o ingresso do novo acionista na Companhia; e (ii) preparação da Companhia para abertura de capital. Adicionalmente, parte das demais despesas está relacionada à prestação de serviços comerciais e de administração de obras para partes relacionadas, conforme descrito na Nota Explicativa 17, cuja receita está registrada na rubrica outras receitas operacionais.

A Assembléia Geral Extraordinária de 28 de maio de 2007 fixou a remuneração global anual dos administradores em até o montante de R\$3.000, para o exercício de 2007.

O Estatuto Social, no Artigo 33, parágrafo 1º, prevê a possibilidade do pagamento de até um décimo dos lucros do exercício aos administradores como participação nos lucros. No período de três meses findo em 31 de março de 2007 não foi deliberado o pagamento de participação intermediária nos lucros aos Administradores.

22. SEGUROS

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais perdas, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2007, está demonstrada a seguir:

<u>Itens</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Importância segurada</u>
- Seguro de construção (Risco Engenharia)	- Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro	78.664
- Responsabilidade Civil	- Danos pessoais e materiais em acidentes de veículos	1.800
- Seguro Garantia de entrega do imóvel	- Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	48.709

23. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS COMBINADAS

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, em 31 de maio de 2006 a Companhia foi criada e passou a ser a empresa controladora da MRV Empreendimentos S.A. e da MRV Construções Ltda., entidades sob controle e administração comuns desde antes da constituição da Companhia. Neste novo contexto, visando permitir um melhor entendimento das informações financeiras, a Companhia apresenta a seguir a demonstração de resultado combinada para o período de três meses findo em 31 de março de 2006, como se ela existisse desde 1º de janeiro de 2006. A demonstração financeira combinada foi elaborada a partir dos registros contábeis históricos individuais, tendo sido eliminadas as operações e participações existentes entre as Sociedades. Visando facilitar o entendimento, está sendo apresentada também a seguir, a demonstração de resultado consolidada para o período de três meses findo em 31 de março de 2007.

	Períodos de três meses findos em	
	31/03/2007	31/03/2006
	Consolidado	Combinado
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	68.599	29.274
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Impostos incidentes sobre vendas	(3.069)	(984)
Descontos, abatimentos e devoluções	(4.006)	(2.530)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	61.524	25.760
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(38.741)	(18.843)
LUCRO BRUTO	22.783	6.917
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Despesas comerciais	(5.186)	(1.554)
Despesas gerais e administrativas	(15.393)	(2.729)
Outras receitas operacionais, líquidas	5.141	219
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	7.345	2.853
RESULTADO FINANCEIRO		
Despesas financeiras	(1.906)	(997)
Receitas financeiras	2.450	443
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis	285	945
LUCRO OPERACIONAL	8.174	3.244
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	41	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	8.215	3.244
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		
Corrente	(3.280)	(824)
Diferido	(1.588)	(246)
	(4.868)	(1.070)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	3.347	2.174

24. EVENTOS SUBSEQÜENTES

(a) Reforma do Estatuto

Foi aprovado, em 2 de abril de 2007, em Assembléia Geral Extraordinária, a reforma do Estatuto para adequar suas determinações aos novos interesses da Companhia. As principais alterações foram:

- Aumento do dividendo mínimo obrigatório de 5% para 25%.

- Estabelecer R\$1.300.000, em ações ordinárias, como capital autorizado. O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

(b) Opção de ações

Foi aprovado em 2 de abril de 2007, em Assembléia Geral Extraordinária, o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções outorgadas, bem como as condições de exercício. Este plano contempla ações equivalentes a 5,00% do capital naquela data, ou seja, 4.701.723 ações. Em 9 de abril de 2007, o Conselho de Administração da Companhia, no âmbito do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovou o Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento que contempla o número de opções e ações, bem como as condições de exercício. Este programa contempla ações equivalentes a 3,58% do capital naquela data. Deste total de 3,58% aprovados, foram concedidas 3,441%, permanecendo a diferença à nossa disposição para eventuais novas outorgas ou utilização.

A participação no referido programa inclui, além dos diretores e gestores seniores, os gestores do médio nível hierárquico da Companhia. O preço de exercício destas opções (R\$1,004) é o mesmo para cada colaborador, diferenciando-se pelo volume de opções recebidas e pelo prazo necessário ao seu exercício.

Em 28 de maio de 2007:

O programa abrange três faixas de prazo de exercício de opção: i) na primeira faixa, o prazo se estende por dois anos; ii) na segunda faixa, se estende por três anos; iii) na última faixa, o prazo é de cinco anos, como segue:

<u>Faixa de exercício das opções</u>	<u>Quantidade de Colaboradores</u>	<u>% do Capital</u>
Colaboradores com 2 anos	18	0,0928%
Colaboradores com 3 anos	35	0,3787%
Colaboradores com 5 anos	<u>19</u>	<u>2,9695%</u>
Total	<u>72</u>	<u>3,4410%</u>

Em 30 de junho de 2007:

O programa abrange quatro faixas de prazo de exercício de opção: i) na primeira faixa, pode ser imediato; ii) na segunda faixa, o prazo se estende por dois anos; iii) na terceira faixa, se estende por três anos; iv) na última faixa, o prazo é de cinco anos, como segue:

<u>Faixa de exercício das opções</u>	<u>Quantidade de Colaboradores</u>	<u>% do Capital</u>
Colaborador com prazo imediato	1	0,8330%
Colaboradores com 2 anos	18	0,0773%
Colaboradores com 3 anos	33	0,2954%
Colaboradores com 5 anos	<u>19</u>	<u>2,0103%</u>
Total	<u>71</u>	<u>3,2160%</u>

(c) Re-ratificação dos atos societários

Em 17 de maio de 2007, a Companhia efetuou re-ratificação dos atos societários de constituição e aumentos de capital da Companhia, ocorridos em 31 de maio de 2006 e, posteriormente, em 24 de janeiro de 2007. De acordo com os assessores legais da Companhia, a validade destas retificações, em se tratando do exercício imediatamente anterior, deve retroagir à data dos eventos, ou seja, como sendo válidos a partir de 31 de maio de 2006 e 24 de janeiro de 2007, conforme o caso. Desta forma, o capital social da Companhia passou a ser: (i) na data de constituição da Companhia, de R\$60.864, representado por 60.624.021 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (ii) no aumento de capital realizado na data de constituição da Companhia, de R\$78.337, representado por 78.358.922 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal; (iii) em 24 de janeiro de 2007, de R\$238.337, representado por 94.034.468 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(d) Aumento de capital

Em 28 de maio de 2007, a Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária aprovou a seguinte destinação do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006:

- R\$645 para reserva legal.
- R\$613 para distribuição aos acionistas a título de dividendos.
- R\$11.654 para aumento do capital social da Companhia.

Desta forma, naquela data, o capital social passou para R\$249.991, representado por 94.034.468 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.
