

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Secundária  
de Ações Ordinárias de Emissão da



LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A

Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ/MF n.º 08.078.847/0001-09  
Rua Estados Unidos, 1971  
01427-002 – São Paulo – SP  
Código ISIN BRLPSBACNORO

20.640.000 Ações Ordinárias

Valor da Distribuição – R\$ 412.800.000,00

Código de negociação no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"): LPSB3

Preço por Ação R\$20,00

O acionista vendedor identificado neste Prospecto Definitivo ("Acionista Vendedor") está realizando uma oferta ("Oferta") que compreende a distribuição pública secundária de, inicialmente, 20.640.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A, cuja denominação fantasia é Lopes Consultoria de Imóveis ("Ações" e "Companhia"), de titularidade do Acionista Vendedor, a ser realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), sob coordenação do Banco UBS Pactual S.A., atual denominação do Banco Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco UBS S.A. ("UBS") e Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("CS", e, em conjunto com o UBS e com o Coordenador Líder, "Coordenadores") e com esforços de colocação no exterior realizados pelo UBS Securities, LLC, Credit Suisse Securities (USA) LLC, ABN AMRO Bank N.V., London Branch e Bradesco Securities Inc. ("Agentes de Colocação Internacional"), conforme aprovado pelo órgão competente do Acionista Vendedor.

As Ações objeto da Oferta serão colocadas no Brasil, por meio de instituições financeiras lideradas pelos Coordenadores, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores ("Instrução CVM 400"). As Ações serão distribuídas por meio de distribuição pública em mercado de balcão não-organizado a ser realizada no Brasil e, ainda, com esforços de colocação no exterior, sendo nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*Qualified Institutional Buyers*), conforme definidos na Regra 144 A ("Regra 144 A") editada pela *United States Securities and Exchange Commission* ("SEC"), e nos demais países (exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil), para investidores institucionais e outros investidores que não sejam considerados *U.S. persons*, definidos em conformidade com o Regulamento S editado pela SEC ("Regulamento S"), em ambos os casos sob as isenções de registro previstas no *Unites States Securities Act of 1933*, e alterações posteriores. Para participar da Oferta, os investidores residentes no exterior deverão ser registrados na CVM, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, e na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores. Não foi nem será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC, nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

A quantidade total das Ações objeto da Oferta poderá ser acrescida de até 3.096.000 ações ordinárias de titularidade do Acionista Vendedor, representativas de 15% das Ações inicialmente ofertadas na Oferta ("Ações Suplementares"), conforme opção para aquisição de tais Ações Suplementares outorgada pelo Acionista Vendedor ao UBS, a ser exercida, total ou parcialmente, pelo UBS, mediante decisão a ser tomada conjuntamente com os demais Coordenadores, destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado pelos Coordenadores no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida desde a data da assinatura do Contrato de Coordenação, Colocação e Aquisição de Ações Ordinárias de Emissão de LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A ("Contrato de Colocação"), inclusive, e em até 30 dias contados do primeiro dia útil subsequente à data de publicação do anúncio de início da Oferta na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Início"), nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

O preço de venda das Ações ("Preço por Ação") foi fixado após a finalização do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*"), conduzido no Brasil pelos Coordenadores.

Preço	Comissões	Recursos Líquidos <sup>(1)</sup>
Por Ação	R\$0,90	R\$19,10
Total	R\$18.648.240,00	R\$394.151.760,00

<sup>(1)</sup>Total da Oferta sem levar em conta o exercício da Opção de Ações Suplementares, e sem o desconto de despesas e tributos relacionados à Oferta, inclusive os aplicáveis sobre o pagamento de comissões.

Registro da presente distribuição pública secundária na CVM: CVM/SRE/SEC/2006/036, em 15 de dezembro de 2006.

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

Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao decidir por adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas págs. 63 a 78 deste Prospecto Definitivo para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à 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 n.º 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



Banco UBS Pactual S.A. - Coordenador Líder  
Banco UBS S.A. - Coordenador

UBS Pactual

CREDIT SUISSE



Coordenadores Contratados



[página intencionalmente deixada em branco]

## ÍNDICE

### 1. INTRODUÇÃO

---

DEFINIÇÕES E GLOSSÁRIO .....	5
SUMÁRIO DOS NEGÓCIOS.....	16
SUMÁRIO DA OFERTA .....	24
RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	33
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA .....	37
IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, ACIONISTA VENDEDOR, COORDENADORES, CONSULTORES E AUDITORES.....	54
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DE EVENTOS FUTUROS .....	57
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS .....	59
FATORES DE RISCO.....	63
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	79

### 2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

---

CAPITALIZAÇÃO.....	81
DILUIÇÃO.....	83
DIVIDENDOS.....	85
INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS .....	86
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS .....	89
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL .....	93
VISÃO GERAL DO SETOR.....	144
DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS.....	152
REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO .....	175
RESPONSABILIDADE SOCIAL .....	184
ADMINISTRAÇÃO.....	185
PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTA VENDEDOR.....	193
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS.....	195
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL .....	202
PRÁTICAS ADOTADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	225

### 3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

---

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DA LCI, SUAS CONTROLADAS E EMBRACI RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, 2004 E 2003 E RESPECTIVO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES .....	237
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DA LCI, SUAS CONTROLADAS, EMBRACI, COMPANHIA E SUAS CONTROLADAS RELATIVAS AOS PERÍODOS DE NOVE MESES ENCERRADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2005 E 2006 E RESPECTIVO RELATÓRIO DE REVISÃO LIMITADA DOS AUDITORES INDEPENDENTES .....	257
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA E SUAS CONTROLADAS RELATIVAS AO PERÍODO DE 22 DE MAIO DE 2006 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) ATÉ 30 DE SETEMBRO DE 2006 E RESPECTIVO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES.....	276

### 4. ANEXOS

---

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO.....	295
INFORMAÇÕES ANUAIS (IAN) RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 (SOMENTE INFORMAÇÕES NÃO INCLUÍDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO).....	323

## 1. INTRODUÇÃO

---

- Definições e Glossário
- Sumário dos Negócios
- Sumário da Oferta
- Resumo das Demonstrações Financeiras
- Informações sobre a Oferta
- Identificação da Companhia, do Acionista Vendedor, Coordenadores, Consultores e Auditores
- Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro
- Apresentação das Informações Financeiras
- Fatores de Risco
- Destinação dos Recursos

## DEFINIÇÕES E GLOSSÁRIO

Para fins do presente Prospecto, os termos indicados abaixo, em sua forma plural ou singular, masculina ou feminina, terão o significado a eles atribuídos, salvo referência diversa neste Prospecto Definitivo.

ABECIP	Associação Brasileira de Editores Científicos de Psicologia.
Acionista Adquirente	Qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.
Acionista Controlador	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 Vendedor	RoseDiamond LLP.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames, a serem vendidas na Oferta.
Ações Suplementares	Lote suplementar de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, representativas de até 15% das Ações inicialmente ofertadas na Oferta, que poderão ser distribuídas, conforme Opção de Ações Suplementares outorgada pelo Acionista Vendedor ao UBS, mediante decisão a ser tomada conjuntamente pelos Coordenadores.
ADEMI - RJ	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro.
Administração	Conselho de Administração e Diretoria da Companhia.
Agentes de Colocação Internacional	UBS Securities, LLC., Credit Suisse Securities (USA) LLC., ABN AMRO Bank N.V., London Branch e Bradesco Securities Inc.
Análise Vertical ou AV	Quando relativa a conta de resultado, consiste em percentual sobre o total da receita líquida; quando relativa a conta do ativo no balanço patrimonial, consiste em percentual sobre o total do ativo; e quando relativa a conta do passivo no balanço patrimonial, consiste em percentual sobre o total do passivo e do patrimônio líquido.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser publicado na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, a ser publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.

ARC	Aparecida Rangon Christianini, esposa de EJC.
Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado, publicado na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400.
BACEN ou Banco Central	Banco Central do Brasil.
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
Brasil	República Federativa do Brasil.
<i>Business Intelligence</i> ou BI	Conjunto de ferramentas que têm por objetivo sumarizar dados analíticos, apresentando-os na forma plana e gráfica.
Câmara de Arbitragem do Mercado	Câmara arbitral que tem a finalidade de atuar na composição de conflitos que possam surgir nos segmentos especiais de listagem da BOVESPA.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
Claúsula Compromissória	Cláusula de arbitragem, mediante a qual a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal e a BOVESPA 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, no Estatuto Social de companhias que aderem à câmara, 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 deste Regulamento de Listagem, do Regulamento de Arbitragem e do Contrato de Participação no Novo Mercado.
Cliente-comprador	Pessoa física ou jurídica que contrata a Lopes para intermediar a compra de lançamentos imobiliários ou imóveis de propriedade de terceiros.
Cliente-incorporador	Empresas incorporadoras e loteadoras de imóveis que contratam a Lopes para a prestação de serviços de consultoria na concepção e no desenvolvimento de seus lançamentos imobiliários e de loteamentos, bem como de intermediação nas vendas.
Cliente-vendedor	Pessoa física ou jurídica que contrata a Lopes para intermediar a venda de imóveis de sua propriedade para terceiros.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas.
Código Civil	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.

Código de Proteção e Defesa do Consumidor	Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1980, e posteriores alterações.
COFECI	Conselho Federal de Corretores de Imóveis
Colaboradores	Empregados e certos prestadores de serviços da Lopes do setor imobiliário.
Companhia	LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S/A, cujo nome fantasia é Lopes Consultoria de Imóveis.
Conselheiro Independente	Membro do Conselho de Administração que: (i) não tem qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não é acionista controlador (conforme definido no Estatuto Social e no Regulamento do Novo Mercado), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não é ou não foi, nos últimos 3 anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador, ressalvadas as pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa; (iii) não foi, nos últimos 3 anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não é fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não é funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos da Companhia; (vi) não é cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vii) não recebe outra remuneração da Companhia além da de conselheiro, ressalvados os proventos em dinheiro oriundos de participação no capital. Também é considerado Conselheiro Independente aquele eleito por eleição em separado, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado.
Consolidação das Leis do Trabalho ou CLT	Decreto Lei n.º 5.452, de 1 maio de 1943, e posteriores alterações.
Corretoras Consorciadas	Denominação atribuída às sociedades corretoras membros da BOVESPA, subcontratadas pelos Coordenadores, para fazer parte exclusivamente do esforço de colocação de Ações da Oferta perante a investidores não-institucionais.
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil.
Contrato de Colocação	Contrato de Coordenação, Colocação e Aquisição de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A celebrado entre o Acionista Vendedor, a Companhia, os Coordenadores e a CBLC, relativo à distribuição pública secundária das Ações no Brasil.
Contrato de Estabilização	Contrato celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor, o UBS e a UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., relativo às atividades de estabilização de preço das ações de emissão da Companhia.

Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato celebrado em 14 de novembro de 2006 entre, de um lado, a BOVESPA e, de outro, a Companhia, seus administradores e acionistas Controladores, contendo obrigações relativas à listagem da Companhia no Novo Mercado. Tal contrato terá vigência a partir da data de publicação do Anúncio de Início.
Controladas	Quando relativas à Companhia, as sociedades EBC, LCI-RJ, LIL, LR e SATI em conjunto. Quando relativas à LCI, as sociedades UPH e UPL.
Coordenadores	Coordenador Líder, Banco UBS S.A. e Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., considerados conjuntamente.
Coordenador Líder	Banco UBS Pactual S.A., atual denominação do Banco Pactual S.A.
Coordenadores Contratados	Banco ABN AMRO Real S.A., Banco Bradesco S.A. e BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento, considerados conjuntamente.
CPMF	Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira.
CRECI	Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis presentes nas 25 regiões em que se divide o território nacional para fins de regulamentação da atividade de intermediação imobiliária.
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo.
CS	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
<i>Customer Relationship Management</i> ou CRM	Ferramenta para gerenciamento de relacionamento com clientes.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
<i>Data Base Marketing</i>	Marketing baseado em banco de dados de nomes de pessoas para as quais são dirigidas mensagens de interesse de uma empresa.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira da Oferta, que deverá ser realizada dentro do prazo de até 3 dias úteis, contado da data de publicação do Anúncio de Início.
DESIM	DESIM – Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda.
Dólar, US\$	Dólar dos EUA.
EBC	EBC - Consultoria de Imóveis Ltda., controlada da Companhia que atua na intermediação da revenda de imóveis de terceiros.
EBITDA Ajustado	EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no lucro líquido antes das participações de acionistas minoritários, imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), depreciação, amortização e resultado não-operacional. O cálculo do EBITDA Ajustado não corresponde a uma prática contábil

	<p>adotada no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado substituto do lucro líquido, como indicador de seu desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem significado padronizado e a definição de EBITDA Ajustado adota pela Lopes pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA ou EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.</p>
EJC	Edward Jorge Christianini.
EMBRACI	Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI.
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.
<i>Endomarketing</i>	Conjunto de ações de marketing dirigidas ao público interno da Lopes, com o objetivo de preparar e motivar tal público para uma prestação de serviços de qualidade ao cliente final.
Equity	Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda.
Estatuto ou Estatuto Social	Estatuto Social da Companhia.
EUA	Estados Unidos da América.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
<i>Flats</i>	Construções destinadas ao uso residencial em que são oferecidos diversos serviços, de caráter doméstico ou não, aos respectivos moradores.
FLF	Francisco Lopes Filho, controlador indireto da Companhia.
FLN	Francisco Lopes Neto.
Framar	Framar Participações e Empreendimentos S/C Ltda.
Grande São Paulo	Região Metropolitana de São Paulo, envolvendo o conjunto dos seguintes municípios: São Paulo, Arujá, Barueri, Biritiba-Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapevi, Itaquaquecetuba, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, Suzano, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.
Grupo de Acionistas	Grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos 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 um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% 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 15% do capital social das duas pessoas. Quaisquer <i>joint-ventures</i> , fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, <i>trusts</i> , 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.
IBGC	Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> .
Imóveis de terceiros	Imóveis que já tenham sido utilizados, seja para fins residenciais ou comerciais, de propriedade de pessoas físicas ou jurídicas.
Imóveis Remanescentes	Imóveis novos que não tenham sido comercializados durante o período de lançamento das vendas.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Industrial.
INSS	Instituto Nacional da Seguridade Social.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores, Coordenadores Contratados e Corretoras Consorciadas, consideradas conjuntamente.
Instrução CVM 325	Instrução da CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000 e alterações posteriores.
Instrução CVM 358	Instrução da CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002 e alterações posteriores.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 e alterações posteriores.
Intermediação Imobiliária	Serviços prestados pela Lopes no segmento de intermediação de

	compra e venda de imóveis, sejam esses lançamentos imobiliários ou imóveis de terceiros, incluindo a prestação de serviços de consultoria imobiliária e de planejamento de estratégias de marketing, oferecidos pela Lopes aos seus clientes-compradores, clientes-vendedores e clientes-incorporadores, conforme o caso.
<i>Internet</i>	Rede mundial de computadores que fornece informação em forma de hipertexto.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento cujos valores de investimento excedam o Valor Máximo estabelecido para a Oferta de Varejo, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização.
Investidores Institucionais Estrangeiros	Investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, e da Instrução CVM 325.
Investidores Não-Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento, que decidirem participar da Oferta Não- Institucional.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
Lançamento de loteamento	Novo loteamento imobiliário realizado por uma empresa loteadora.
Lançamento imobiliário	Novo empreendimento imobiliário realizado por uma empresa incorporadora, incluindo edifícios e conjunto de casas residenciais ou comerciais, além de <i>flats</i> , com exceção de loteamentos.
LCI	Lopes Consultoria de Imóveis Ltda.
LCI-RJ	LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda., controlada da Companhia que desenvolve as atividades de intermediação imobiliária no Estado do Rio de Janeiro.
Lei das Sociedades por Ações	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei de Incorporação	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores alterações.
Lei de Loteamentos	Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e posteriores alterações.
Lei de Mercado de Valores Mobiliários	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei de Registros Públicos	Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e posteriores alterações.
Lei de Zoneamento	Lei n.º 13.885, de 6 de outubro de 2004, do Município de São Paulo, e posteriores alterações.

LIL	LIL - Intermediação Imobiliária Ltda., controlada da Companhia que realiza a intermediação na venda de loteamentos e outros serviços no interior do Estado de São Paulo.
Lopes	Quando relacionada a informações de natureza financeira, operacional ou de negócios relativos a data até 15 de agosto de 2006, refere-se à estrutura societária e/ou pessoa física que desenvolvia as atividades sob a marca nominativa e/ou figurativa “Lopes” na data em questão, tendo em vista que somente em 15 de agosto de 2006 foi concluída a reorganização societária e a respectiva transferência de atividades da LCI, suas controladas e a EMBRACI para a Companhia e suas controladas. Por outro lado, quando relacionada a informações de natureza financeira, operacional ou de negócios a partir de 16 de agosto de 2006 refere-se à Companhia e suas controladas. As informações financeiras combinadas da Lopes, relativas ao período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2006, compreendem tanto as informações da LCI, suas controladas e a EMBRACI, bem como, a partir de 16 de agosto de 2006, da Companhia e suas controladas.
LR	LR - Consultoria de Imóveis Ltda., controlada da Companhia que conduz os serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, focados exclusivamente em um único cliente-incorporador.
MBL	Marcos Bulle Lopes.
N/A	Não aplicável.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa.
Oferta	A presente distribuição pública secundária de Ações de emissão da Companhia de titularidade do Acionista Vendedor, realizada no Brasil, com esforços de colocação no exterior.
Oferta de Varejo	A Oferta direcionada a Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	A Oferta direcionada a Investidores Institucionais.
OPA	Oferta pública de aquisição de ações.
Opção de Ações Suplementares	Opção para subscrição de Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações, outorgada pelo Acionista Vendedor ao UBS, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Colocação, a ser exercida pelo UBS por decisão conjunta dos Coordenadores.
Pedido de Reserva	Os pedidos de reserva das Ações, excluídas as Ações Suplementares, realizados pelos Investidores Não-Institucionais nos termos do Contrato de Colocação e que foram preenchidos durante o Período de Reserva.

Período de Reserva	Prazo de 6 dias úteis, iniciado em 6 de dezembro de 2006, inclusive, e encerrado em 13 de dezembro de 2006, inclusive, para os Investidores Não-Institucionais realizarem os respectivos Pedidos de Reserva.
Pessoas Vinculadas	Qualquer pessoa que seja (i) controlador ou administrador da Companhia, (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) outra pessoa vinculada à Oferta, ou (iv) cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).
PIB	Produto Interno Bruto.
<i>Placement Facilitation Agreement</i>	Contrato celebrado entre o Acionista Vendedor, a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, relativo aos esforços de colocação das Ações no exterior.
Poder de Controle (e termos correlatos como Controle, Controlador, Controlada e sob Controle comum)	Significa o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
Política de Divulgação de Informações do Mercado	Consiste nas regras para a divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público, conforme aprovado pela Companhia em 27 de setembro de 2006.
Ponto de Venda	Construção temporária instalada no local em que está sendo ou será realizado um lançamento imobiliário, com o objetivo de dar suporte à estrutura de vendas e aos corretores autônomos envolvidos no processo de vendas de tal lançamento imobiliário e cujos custos são arcados pelo cliente-incorporador responsável pelo empreendimento.
Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, as normas e instruções da CVM e as recomendações do IBRACON.
Prazo de Distribuição	Prazo de distribuição das Ações que é de até 6 meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, se esse ocorrer primeiro, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400.
Preço por Ação	O preço de aquisição por Ação de R\$20,00.
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	Procedimento de coleta de intenção de investimentos, realizado pelos Coordenadores.
Prospecto Definitivo ou Prospecto	Este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.

Prospecto Preliminar	O Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, datado de 28 de novembro de 2006.
Real, reais ou R\$	Moeda corrente no Brasil.
Regulamento de Arbitragem	Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no Novo Mercado.
São Francisco	São Francisco Real Estate Participações Ltda.
SATI	SATI - Assessoria Imobiliária Ltda., controlada da Companhia que presta serviços de assessoria técnico-imobiliária aos clientes-compradores de lançamentos imobiliários.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> , a comissão de valores mobiliários dos EUA.
SECOVI-SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
<i>Securities Act</i>	<i>U.S. Securities Act</i> de 1933 dos EUA.
SELIC	Taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
SFH	Sistema Financeiro de Habitação, instituído pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário, instituído pela Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, e posteriores alterações.
SEGAM	Serviço de Garantia ao Crédito Mercantil de Serviços
SERASA	Serasa S.A.
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil.
SRCP	Sonho Real Consultoria e Participações Ltda.
<i>Tag-Along</i>	Direito de uma ação ser incluída em oferta pública de aquisições de ações na hipótese da alienação do Controle.
TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, instituída pela Medida Provisória 684, de 31 de outubro de 1994.
UBS	Banco UBS S.A.
UPH	Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda.
UPL	Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda.
Valor geral de vendas ou VGV	Corresponde ao valor de venda potencial de todas as unidades lançadas de um ou mais empreendimentos imobiliários, em qualquer período,

	baseado no preço fixado para tais unidades.
Valor geral de vendas escrituradas ou VGV escriturado	Corresponde ao valor de venda intermediada pela Lopes de todas as unidades imobiliárias.
Valor Máximo	O valor máximo de investimento na Oferta de Varejo de R\$300 mil por investidor.
Valor Mínimo	O valor mínimo de investimento na Oferta de Varejo de R\$1 mil por investidor.
Valores Mobiliários Restritos	Quaisquer ações de emissão da Companhia, ou de qualquer outro título conversível em, permutável por, ou que outorgue direito de subscrição de ações ordinárias de emissão da Companhia.

## SUMÁRIO DOS NEGÓCIOS

*Este Sumário contém informações incluídas em outras seções deste Prospecto Definitivo. Este Sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de decidir investir nas Ações. Antes de decidir investir nas Ações, o investidor deverá ler atentamente todo este Prospecto Definitivo, incluindo as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas, bem como as informações contidas nas Seções "Fatores de Risco" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional".*

### Visão Geral

A Lopes acredita ser a maior empresa de intermediação e consultoria de lançamentos imobiliários do Brasil, tendo lançado no mercado um valor geral de vendas de R\$3,2 bilhões em 2005, superior à soma do valor geral de vendas de seus dois principais concorrentes, e que representou, segundo a EMBRAESP, uma participação de 32,6% nesse mercado na Grande São Paulo no período, região que, em 2005, tinha uma população de cerca de 19 milhões de habitantes e concentrava 15,7% do PIB brasileiro em 2003. No mesmo ano, a Lopes atuou na venda de 78 lançamentos imobiliários na Grande São Paulo, número superior ao dobro daquele obtido pelo segundo colocado, segundo dados da EMBRAESP. Em 2005, a Lopes lançou 8.221 unidades imobiliárias na Grande São Paulo, o que representou mais do que a soma das unidades lançadas pelos dois maiores concorrentes da Lopes, segundo dados da EMBRAESP. A Lopes liderou o *ranking* de lançamentos imobiliários na Grande São Paulo em todos os anos desde a realização do primeiro estudo anual da EMBRAESP em 1993, também conhecido como "Prêmio Top Imobiliário". Recentemente, a Lopes iniciou suas operações na Cidade do Rio de Janeiro, o segundo maior mercado de lançamentos imobiliários do Brasil após a Grande São Paulo.

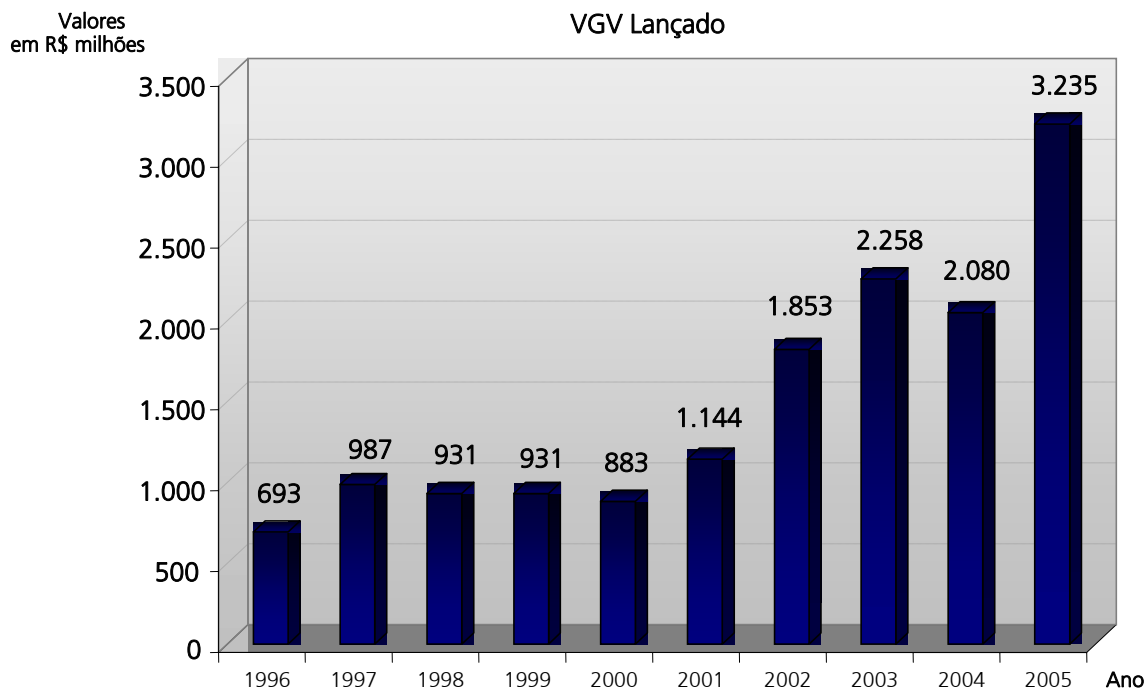
Com mais de 70 anos de experiência, a Lopes presta serviços a incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, nos mercados de alto-padrão, médio-padrão e padrão-popular. Aos clientes-incorporadores, a Lopes oferece os serviços de intermediação da venda de edifícios residenciais, loteamentos, condomínio de casas e de *flats*, bem como consultoria no processo de concepção e desenvolvimento dos projetos de lançamentos imobiliários, incluindo a prospecção de terrenos e negócios, o planejamento e desenvolvimento de produtos imobiliários e a elaboração da estratégia de marketing do empreendimento. Aos clientes-compradores, a Lopes oferece serviços de intermediação na aquisição de unidades de lançamentos imobiliários, bem como, no Estado de São Paulo, serviços de assessoria técnico-imobiliária, que consistem em consultoria financeira e contratual quanto às condições de aquisição de imóveis. No mercado de revenda de imóveis de terceiros, a Lopes atua oferecendo seus serviços a clientes-compradores e a clientes-vendedores.

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes contava com a colaboração de mais de 1.200 corretores autônomos, que acredita ser a maior equipe do mercado imobiliário do Brasil, atuando em mais de 180 pontos de venda localizados, temporariamente, onde são ou serão construídos os lançamentos imobiliários comercializados pela Lopes. A Lopes reúne executivos com larga experiência no desenvolvimento de produtos e acredita que tais executivos detenham um grande conhecimento de mercado. Por tais fatores, a Lopes acredita ser a empresa de intermediação preferencial de muitas das principais incorporadoras do Brasil. Em 30 de setembro de 2006, a Lopes contava com mais de 130

empresas incorporadoras de imóveis na sua carteira de clientes. A participação da Lopes representou 81,8% do valor geral de vendas de seus 20 maiores clientes-incorporadores em 2005, segundo a EMBRAESP. No mesmo ano, entre as 25 maiores empresas incorporadoras da Grande São Paulo, 15 eram clientes da Lopes, a qual representou 66,9% do valor geral de vendas lançado de tais clientes, segundo a EMBRAESP.

A principal fonte de receita da Lopes provém das comissões recebidas pela intermediação da venda em lançamentos imobiliários e de loteamentos, o que inclui também a consultoria na concepção e desenvolvimento de tais lançamentos, e na revenda de imóveis de terceiros. Nos anos de 2003 a 30 de setembro de 2006, a receita proveniente das atividades no segmento de lançamentos imobiliários (que inclui a prestação de serviços tanto para clientes-incorporadores como para clientes-compradores) representou 88% da receita bruta de serviços da Lopes enquanto que a receita proveniente do segmento de imóveis de terceiros representou 12% de sua receita bruta de serviços. Em todos os casos, as comissões incidem sobre o valor total da venda e são pagas pelo cliente-comprador do imóvel, exceto em alguns casos de lançamentos imobiliários, quando é possível que tais comissões sejam, excepcionalmente, pagas pelo cliente-incorporador. No caso de lançamentos imobiliários, a Lopes ainda pode fazer jus ao recebimento de prêmio de performance em função da velocidade de vendas das unidades, o qual é pago pelo cliente-incorporador. Além de tais comissões e prêmios recebidos na intermediação de vendas de imóveis, a Lopes recebe do cliente-comprador uma parcela do valor da venda do imóvel a título de remuneração, quando além da intermediação, também presta serviços de assessoria técnico-imobiliária.

O VGV lançado pela Lopes no mercado de lançamentos imobiliários na Grande São Paulo, nos últimos 10 anos, segundo a EMBRAESP, cresceu a taxa média composta de 21,4% ao ano. Ao longo desse período, o valor geral de vendas acumulado pela Lopes em tal mercado foi de aproximadamente R\$15 bilhões.



Fonte: EMBRAESP

A tabela abaixo apresenta, para os períodos indicados, alguns dos indicadores financeiros e operacionais da Lopes.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais, exceto porcentagem)</i>				
Receita Líquida total <sup>(1)</sup>	39.102	52.594	64.256	41.615	55.349
EBITDA Ajustado <sup>(2) (3)</sup>	13.651	26.742	34.559	22.726	27.445
Lucro Líquido <sup>(1) (3)</sup>	10.462	22.309	27.042	17.835	21.419
VGV lançado da Lopes <sup>(4)</sup>	2.258	2.080	3.235	1.997	1.665

<sup>(1)</sup> Dados obtidos nas demonstrações financeiras combinadas da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e nas informações financeiras combinadas da Lopes, referentes aos períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006.

<sup>(2)</sup> EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no lucro líquido antes das participações de acionistas minoritários, imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), depreciação, amortização e resultado não-operacional. O cálculo do EBITDA Ajustado não corresponde a uma prática contábil adotada no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado substituto do lucro líquido, como indicador de seu desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem significado padronizado e a definição de EBITDA Ajustado adotada pela Lopes pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA ou EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias. Para uma reconciliação entre o EBITDA Ajustado e o lucro líquido, veja as seções "Resumo das Demonstrações Financeiras" e "Informações Financeiras Selecionadas".

<sup>(3)</sup> No futuro, em decorrência da alteração do modelo operacional da Lopes realizada no contexto da reorganização societária concluída em 15 de agosto de 2006, o EBITDA Ajustado e o lucro líquido da Lopes serão afetados em razão de custos adicionais e, nesse sentido, os valores históricos indicados nessa seção podem não ser indicativos de resultados futuros. Ver a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Setor e à Lopes - A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente".

<sup>(4)</sup> Valor geral de vendas da Lopes, em milhões de reais, na Grande São Paulo, segundo dados da EMBRAESP. VGV corresponde ao valor de venda potencial de todas as unidades lançadas de um ou mais empreendimentos imobiliários a um certo preço.

## Vantagens Competitivas

A Lopes acredita que suas principais vantagens competitivas são:

**Capilaridade e amplitude da força de vendas.** A Lopes conta com uma rede de vendas de alta capilaridade, composta, em 30 de setembro de 2006, por mais de 180 pontos de venda de lançamentos imobiliários e mais de 1.200 corretores autônomos. A Lopes acredita que no modelo de incorporação imobiliária brasileiro, a velocidade de vendas no momento do lançamento dos empreendimentos é um fator primordial e determinante para o sucesso dos incorporadores, pois permite que os recursos obtidos nas vendas das unidades sejam utilizados para o financiamento dos custos da própria construção. Nesse sentido, em virtude de sua escala de operações e vasta estrutura de vendas, a Lopes acredita que pode realizar vendas de lançamentos imobiliários em curto espaço de tempo, o que representa um relevante atrativo para os clientes-incorporadores. A Lopes também acredita que o alcance da sua força de vendas lhe confere uma posição estratégica no mercado, fortalecendo sua posição de liderança e proporcionando ganhos de escala. A Lopes acredita que essa vantagem a distingue de seus competidores e lhe proporciona uma plataforma para crescimento orgânico dentro de seu atual mercado geográfico de atuação, na medida em que é determinante para atrair novos negócios com clientes-incorporadores, clientes-compradores e clientes-vendedores. A

Lopes acredita possuir o maior banco de dados de potenciais clientes-compradores no Estado de São Paulo, o qual é renovado pela constante procura por parte destes clientes, em razão da sua grande exposição na mídia e seus diversos pontos de venda, o que permite, inclusive, identificar novas oportunidades de vendas e tendências de mercado. A Lopes acredita poder oferecer uma maior variedade de produtos imobiliários aos seus clientes-compradores, se comparada aos departamentos de vendas da maioria das empresas incorporadoras, os quais restringem sua oferta aos produtos imobiliários desenvolvidos por tais empresas incorporadoras.

***Potencial de crescimento com rentabilidade e reduzida necessidade de investimento.*** A Lopes acredita poder se beneficiar do esperado crescimento do mercado imobiliário brasileiro com menor exposição aos riscos inerentes à atividade imobiliária, em razão da sua histórica rentabilidade, reduzida necessidade de investimento e modelo de remuneração variável dos seus Colaboradores. Por ser uma empresa de prestação de serviços, o volume de investimentos que a Lopes requer para a manutenção e o desenvolvimento de suas atividades é reduzido se comparado às demais atividades do setor imobiliário, como as de construção e incorporação. Esse volume é concentrado em instalações, tecnologia e recursos humanos. Adicionalmente, a Lopes não possui endividamento relevante e sua principal despesa é relacionada com pessoal, a qual é composta por uma parcela fixa e uma variável baseada nos resultados atingidos.

***Foco e independência na prestação de serviços de intermediação imobiliária.*** A Lopes atua e pretende continuar atuando exclusivamente no mercado de intermediação imobiliária, consultoria, planejamento e estratégia de marketing imobiliários, não participando de nenhum empreendimento imobiliário na qualidade de construtora ou incorporadora. A Lopes acredita que essa atuação independente evita potenciais conflitos de interesses e representa fator de retenção dos clientes-incorporadores existentes, bem como de atratividade de novos clientes-incorporadores e negócios, ampliando as perspectivas de crescimento da Lopes. Os cinco maiores clientes-incorporadores da Lopes representaram individualmente, em média, 6,6% do valor geral de vendas lançado por ela em 2005, ao passo que a participação da Lopes no VGV total lançado por estes clientes-incorporadores representaram, em média, 73% em 2005. Essa posição evidencia o grau de independência da Lopes e sua não-exclusividade em relação aos clientes-incorporadores.

***Colaboradores e equipe de vendas altamente qualificados e alinhados com os objetivos da Lopes.*** A Lopes acredita que o conhecimento e experiência agregados por seus Colaboradores e equipe de vendas altamente qualificados a auxiliam a antecipar novas tendências de mercado, de forma a orientar seus clientes-incorporadores na concepção de novos empreendimentos imobiliários que satisfaçam às necessidades e características dos diferentes públicos-alvo. Adicionalmente, a Lopes entende que a sua escala de operações contribui para o constante aprimoramento desses profissionais e para a formação de novos talentos e, em conseqüência, aumenta sua capacidade para auxiliar seus clientes-incorporadores no desenvolvimento de produtos inovadores. Além disso, a política de remuneração de determinados profissionais tem um componente variável atrelado à performance. A Lopes acredita que tal política seja um fator relevante, não só para a manutenção de tais profissionais, como para o alinhamento dos mesmos aos interesses da Lopes, de seus acionistas e clientes.

***Forte prestígio e reconhecimento da marca.*** No mercado imobiliário brasileiro, em que a maioria das vendas dos lançamentos é realizada antes da conclusão das obras, a credibilidade das empresas envolvidas é elemento essencial para o sucesso do empreendimento. O nome Lopes acumula mais de

70 anos de experiência nesse mercado e a Lopes acredita utilizar uma marca de grande prestígio e credibilidade no ramo de intermediação imobiliária em que atua. A força da marca Lopes atua como relevante fator de atração para os compradores de imóveis e para as empresas incorporadoras, constituindo um importante elemento de facilitação das transações de compra e venda imobiliária e também de atração de corretores autônomos, que reforçam sua ampla força de vendas. Contribui para a contínua divulgação da marca da Lopes sua grande exposição na mídia impressa. A Lopes é uma das maiores anunciantes do jornal "O Estado de São Paulo", que a Lopes acredita ser, em conjunto com o jornal "Folha de São Paulo", os mais importantes no Estado de São Paulo no setor, com aproximadamente 1.100 e 350 páginas publicadas em 2005 no "O Estado de São Paulo" e na "Folha de São Paulo", respectivamente. A partir de julho de 2006, a Lopes passou a atuar no Estado do Rio de Janeiro, por meio da LCI-RJ, concentrando-se principalmente na Cidade do Rio de Janeiro. A Lopes acredita que a força da marca que utiliza proporciona aos seus clientes-incorporadores de menor porte a oportunidade de se aliarem a um nome de alto reconhecimento no desenvolvimento de seus projetos.

### **Estratégia**

As principais estratégias de negócios da Lopes são:

***Capitalização do esperado crescimento do mercado imobiliário.*** Em razão da perspectiva de maior disponibilidade de financiamento para atividades do setor, dos altos níveis de capitalização das principais empresas incorporadoras, do crescimento populacional, da redução da taxa de juros e da melhoria das condições de emprego e renda em geral no Brasil, a Lopes acredita que o volume de negócios no mercado imobiliário poderá crescer nos próximos anos, especialmente por meio das maiores e mais capitalizadas empresas incorporadoras que poderão liderar o crescimento desse mercado. A Lopes acredita que poderá ser um importante canal para capturar parte desse esperado crescimento do mercado, por acreditar ser a intermediadora de maior porte no mercado atual de intermediação imobiliária em São Paulo, valendo-se:

- seu amplo e eficiente canal de vendas, estruturado, em 30 de setembro de 2006, com base em mais de 180 pontos de venda e mais de 1.200 corretores autônomos, que lhe confere posição de liderança no mercado de intermediação imobiliária;
- grande experiência de seus profissionais, além da tradição, força e reputação da marca que utiliza;
- sua capacidade de aumentar rapidamente sua estrutura de vendas sem um impacto relevante em seus custos fixos; e
- seu conhecimento no mercado imobiliário, o qual é organizado em um banco de dados constantemente alimentado pelos dados coletados por meio da vasta estrutura de vendas da Lopes, o que contribui para uma prestação de serviços personalizados aos clientes-incorporadores, desde a escolha do terreno, a concepção do projeto e localização do público comprador, até o desenvolvimento do plano de marketing e a efetiva venda das unidades.

***Desenvolvimento contínuo da infra-estrutura tecnológica visando ao aumento da eficiência operacional.*** A Lopes espera continuar a desenvolver suas atividades com eficiência, aprimorando sua estrutura de vendas por meio de investimento em modernos sistemas de infra-estrutura tecnológica e de relacionamento com o cliente-incorporador e com o cliente-comprador. Nesse sentido, a Lopes tem como meta reordenar e incrementar o seu banco de dados, além de utilizar ferramentas que possibilitem o gerenciamento e o acesso rápido e organizado de informações, com o que acredita poder aperfeiçoar seus canais e ações de vendas. A Lopes acredita que, em razão de ser uma empresa focada na intermediação e por atender uma ampla carteira de potenciais clientes-compradores, tornam-se viáveis para a Lopes os investimentos em infra-estrutura tecnológica de vendas que não se viabilizariam economicamente para empresas de menor porte e tampouco para incorporadoras individualmente que tenham operações próprias de venda. Além disso, a Lopes acredita que o aprimoramento de sua estrutura tecnológica de vendas contribuem para a atratividade de corretores, em razão do acesso a ferramentas mais eficientes de vendas.

***Criação de novos produtos e estratégias de vendas.*** A Lopes pretende continuar a assessorar seus clientes-incorporadores na concepção e no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que correspondam às novas tendências do mercado, por ter uma rica e diversificada fonte de informações devido a sua grande participação no mercado. Além disso, a Lopes pretende também concentrar sua estratégia de vendas em esforços de marketing personalizados e dirigidos de acordo com os diferentes públicos-alvo, com base nas informações e no conhecimento agregados pelo seu banco de dados. Alguns exemplos destas inovações são a Lopes TV e os leilões de imóveis, nos quais a Lopes capta clientes-vendedores, cujos imóveis são avaliados por uma instituição financeira, que posteriormente oferece um financiamento pré-aprovado ao cliente-comprador. A Lopes pretende consolidar sua estratégia de especialização por faixa de produto (imóveis de alto padrão, médio padrão, padrão popular e loteamentos), bem como por regiões ou bairros em que se localizam os imóveis.

***Expansão geográfica.*** A Lopes pretende estender suas atividades para outras regiões do Brasil cujos mercados imobiliários apresentem potencial de crescimento e cuja rentabilidade corresponda às expectativas estratégicas e financeiras da Lopes. A Lopes pretende implementar tal expansão diretamente através de montagem de escritório próprio ou por meio da aquisição de empresas que já atuem no mercado local de intermediação imobiliária. Esta estratégia é consistente com a expectativa de que as grandes empresas incorporadoras com as quais a Lopes mantém relacionamento irão expandir sua atuação geográfica. A Lopes acredita que o crescimento geográfico de suas operações poderá: (i) contribuir para o contínuo ganho de escala de operações, uma vez que pode se utilizar de suas estruturas e ferramentas já existentes, tais como os sistemas operacionais de venda e os profissionais altamente qualificados com os quais já trabalha, proporcionando maior eficiência de vendas a clientes-incorporadores; (ii) reduzir os riscos operacionais, uma vez que a Lopes fica menos exposta às volatilidades específicas de uma determinada região; e (iii) intensificar seu relacionamento com empresas incorporadoras sediadas em São Paulo e Rio de Janeiro que também atuem ou pretendam atuar em tais regiões.

***Desenvolvimento do mercado de revenda de imóveis.*** A Lopes pretende ampliar sua atuação no segmento de revenda de imóveis de terceiros, o qual se encontra ainda consideravelmente fragmentado, informal e pouco profissionalizado. Para tanto, a Lopes pretende investir em marketing e na exclusividade na contratação de seus serviços, junto ao cliente vendedor, pois acredita que a obtenção de exclusividade na venda poderá trazer maior segurança no recebimento de sua

remuneração na hipótese de a transação imobiliária vir a ser concretizada, bem como propiciar uma maior dedicação e comprometimento dos profissionais envolvidos na conclusão do negócio. A Lopes também pretende aumentar a atuação no segmento de revenda de imóveis de terceiros, mediante compartilhamento de informações provenientes da sua base de dados e ações para captação de possíveis clientes-vendedores em sua base de clientes-compradores de lançamentos imobiliários, tendo em vista que os imóveis que são lançados podem, potencialmente, ser objeto de futura revenda.

### **Reorganização Societária Recente**

Recentemente, a Lopes realizou uma reorganização societária em consonância com sua estratégia de negócios e para se preparar para a Oferta. Nesse sentido, em 16 de agosto de 2006, as sociedades LCI-RJ, SATI, LIL, LR e EBC, recém constituídas como controladas da também recém constituída Companhia, passaram a exercer, juntamente com a Companhia, as atividades anteriormente exercidas pelas sociedades LCI, UPH, UPL e EMBRACI, nos termos do Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, celebrado em 15 de agosto de 2006. Essas sociedades, cujos negócios foram transferidos para a Companhia e suas controladas, permaneceram responsáveis por todo o passivo existente e contingente relacionado aos negócios e aos ativos transferidos, ressalvados os encargos trabalhistas (13º salário e férias) e respectivos encargos previdenciários relativos aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas. Além disso, tal passivo será garantido por uma conta-garantida, no valor de R\$10 milhões, a ser constituída pela LCI 15 dias após a Data da Liquidação. Também, em 15 de agosto de 2006, foi firmado um Contrato de Licença de Uso de Marcas, por meio do qual FLF outorgou à Companhia a licença de uso de todas as marcas anteriormente utilizadas pela LCI, por suas controladas e pela EMBRACI na atividade de intermediação na compra e venda de imóveis e consultoria imobiliária, podendo a Companhia sublicenciar o uso de tais marcas para suas controladas (ver "Operações com Partes Relacionadas - Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, e - Marcas").

Adicionalmente, o único ativo tangível transferido para a Companhia, em 15 de agosto de 2006, no contexto da sua reorganização societária foi o ativo permanente imobilizado, no valor contábil total aproximado de R\$4,1 milhões, tendo sido também transferida a provisão para o pagamento de 13º salário e férias, e respectivos encargos previdenciários relacionados aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas, no valor de R\$0,5 milhão, resultando no preço líquido de R\$3,6 milhões, na data-base de 31 de julho de 2006. Os demais ativos da LCI, suas controladas e da EMBRACI, inclusive o caixa e aplicações financeiras, não foram transferidos para a Companhia e suas controladas.

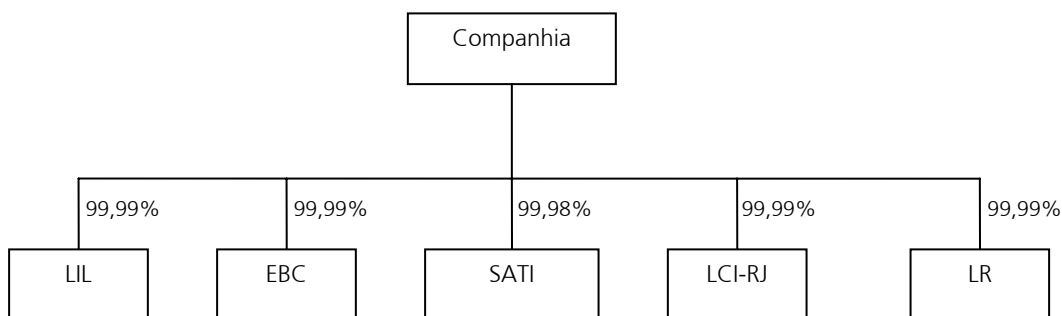
Por oportunidade da reorganização societária, a Lopes também alterou seu modelo operacional, com aumento na sua estrutura de custos e despesas, e conseqüente impacto nos seus resultados e margem de lucros. Ver "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Setor e à Lopes – A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes". Em conseqüência, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e as informações financeiras combinadas da Lopes referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, incluídas neste Prospecto Definitivo e discutidas nesta seção podem não ser indicativas dos resultados futuros da Companhia e suas controladas.

Ver "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente".

### Estrutura Societária Pré e Pós a Reorganização Societária

Na estrutura societária anterior à reorganização, FLF detinha indiretamente aproximadamente 100% da LCI e suas controladas UPH e UPL. A EMBRACI, por sua vez, era detida por EJC. Com a implementação da reorganização societária, foram constituídas a Companhia e suas controladas LCI-RJ, SATI, LIL, LR e EBC. O controle indireto da Companhia é detido por São Francisco, Equity e FLF por meio do Acionista Vendedor, a sociedade RoseDiamond, sociedade constituída sob as leis do Reino Unido que detém, na data deste Prospecto Definitivo, 98,6% do capital social da Companhia.

Segue abaixo o atual organograma da Lopes com a indicação da participação da Companhia no capital social total e votante das empresas indicadas.



Os negócios da Lopes estão segregados em diferentes empresas, em função das atividades exploradas, da seguinte forma:

- a Companhia realiza a atividade de intermediação na venda de lançamentos imobiliários e gestora de participações societárias de suas controladas;
- a LIL realiza a intermediação na venda de loteamentos e outros serviços no interior do Estado de São Paulo;
- a EBC atua no mercado de intermediação na revenda de imóveis de terceiros;
- a SATI presta os serviços de assessoria técnico-imobiliária aos clientes-compradores de lançamentos imobiliários;
- a LCI-RJ desenvolve as atividades de intermediação imobiliária no Estado do Rio de Janeiro; e
- a LR conduz os serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, exclusivamente em um cliente-incorporador específico.

## SUMÁRIO DA OFERTA

<b>Companhia</b>	LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S/A.
<b>Acionista Vendedor</b>	RoseDiamond LLP.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco UBS Pactual S.A., atual denominação do Banco Pactual S.A.
<b>Coordenadores</b>	Coordenador Líder, Banco UBS S.A. e Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., considerados conjuntamente.
<b>Coordenadores Contratados</b>	Banco ABN AMRO Real S.A., Banco Bradesco S.A. e BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento, considerados conjuntamente.
<b>Agentes de Colocação Internacional</b>	UBS Securities, LLC, Credit Suisse Securities (USA) LLC, ABN AMRO Bank N.V., London Branch e Bradesco Securities Inc., considerados conjuntamente.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, considerados conjuntamente.
<b>Oferta</b>	<p>Distribuição pública secundária de 20.640.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S/A e de titularidade do Acionista Vendedor. As Ações estão sendo ofertadas, em mercado de balcão não-organizado, sendo:</p> <p>(i) para o público e investidores institucionais no Brasil, por meio de uma distribuição pública secundária registrada na CVM, e conforme os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM 400; e</p> <p>(ii) no exterior, mediante esforços de colocação das Ações realizados pelos Agentes de Colocação Internacional nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (<i>Qualified Institutional Buyers</i>), definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A editada pela SEC, e nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América e Brasil, para investidores institucionais e outros investidores que não sejam considerados <i>U.S. persons</i>, definidos em conformidade com o</p>

Regulamento S, editado pela SEC, em ambos os casos, sob as isenções de registro previstas no *Securities Act*. Para participar da Oferta, os investidores residentes no exterior deverão ser registrados na CVM, nos termos previstos na Resolução CMN 2.689 e na Instrução CVM 325.

#### **Público Alvo**

As Ações da Oferta foram ofertadas a: (i) investidores pessoas físicas e jurídicas, clubes de investimento e outras entidades que efetuem investimentos em valores que excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, 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 da Lei 4.131 ("Investidores Institucionais" e "Oferta Institucional"); e a (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, clubes de investimento e outras entidades, residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que decidiram participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva ("Investidores Não-Institucionais"), observado o valor mínimo de investimento de R\$1.000,00 ("Valor Mínimo") e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 ("Valor Máximo") por Investidor Não-Institucional ("Oferta de Varejo").

#### **Pessoas Vinculadas**

No contexto da Oferta de Varejo, qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que tiver se declarado Pessoa Vinculada será cancelado pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de ter havido excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações ofertadas no contexto da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

No contexto da Oferta Institucional, qualquer Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada que, durante o Procedimento de *Bookbuilding*, houver realizado ordens no contexto da Oferta Institucional, terá sua ordem desconsiderada pelos Coordenadores na eventualidade de ter havido excesso de

demanda superior em um terço à quantidade de Ações ofertadas no contexto da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

<b>Preço por Ação</b>	R\$20,00.
<b>Período de Colocação</b>	Prazo para os Coordenadores efetuarem a colocação das Ações, de até 3 dias úteis, contados da data de publicação do Anúncio de Início.
<b>Data de Liquidação</b>	A liquidação física e financeira da Oferta está prevista para ser realizada no dia 20 de dezembro de 2006.
<b>Ações Suplementares</b>	A quantidade total das Ações objeto da Oferta poderá ser acrescida de até 3.096.000 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, equivalentes a 15% das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, conforme opção outorgada pelo Acionista Vendedor ao UBS, a ser exercida pelo UBS, mediante decisão tomada conjuntamente com os demais Coordenadores, desde a data da assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e em até 30 dias contados do primeiro dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início exclusivamente para atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado pelos Coordenadores no decorrer da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
<b>Garantia Firme</b>	Caso as Ações não sejam totalmente liquidadas na Data de Liquidação, os Coordenadores adquirirão, pelo Preço por Ação, na Data de Liquidação, a totalidade do saldo resultante da diferença (i) entre o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores; e (ii) 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, nos termos do Contrato de Colocação.
<b>Plano de Distribuição</b>	Os Coordenadores, com a expressa anuência da Companhia e do Acionista Vendedor, elaboraram o plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400, e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual leva em conta

as relações dos Coordenadores com potenciais investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Companhia e do Acionista Vendedor, observado que os Coordenadores deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de potenciais investidores, bem como o tratamento justo e eqüitativo aos investidores.

#### **Contrato de Colocação**

Contrato de Coordenação, Colocação e Aquisição de Ações Ordinárias de Emissão de LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A celebrado em 14 de dezembro de 2006 entre o Acionista Vendedor, a Companhia, os Coordenadores e a CBLC, relativo à distribuição pública secundária das Ações no Brasil.

#### ***Placement Facilitation Agreement***

*Placement Facilitation Agreement*, contrato celebrado em 14 de dezembro de 2006 entre o Acionista Vendedor, a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, relativo aos esforços de colocação das Ações no exterior.

#### **Contrato de Estabilização**

Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A., celebrado em 14 de dezembro de 2006 entre a Companhia, o Acionista Vendedor, o UBS e a UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., relativo às atividades de estabilização de preço das ações de emissão da Companhia.

#### **Restrição à Negociação de Ações ("Lock-up")**

Nos termos dos contratos assinados com os Agentes de Colocação Internacional na data de assinatura do *Placement Facilitation Agreement*, a Companhia, o Acionista Vendedor, São Francisco, Equity e os membros de Conselho de Administração (com exceção dos membros do Conselho de Administração que detêm uma única ação para fins de elegibilidade conforme exigido pela Lei das Sociedade por Ações) e da Diretoria da Companhia que detinham ações na data de assinatura do *Placement Facilitation Agreement* ("Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações"), obrigam-se pelo prazo de 180 dias contados da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de Lock-up"), salvo na hipótese de prévio consentimento por escrito do UBS Securities, LLC e do Credit Suisse Securities (USA), LLC e do Coordenador Líder, a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar ou outorgar opção de compra quaisquer ações de emissão da

Companhia, ou outros valores mobiliários conversíveis em ou permutáveis por ações de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"), bem como abster-se de celebrar operação de *swap*, *hedge*, venda a descoberto ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade dos Valores Mobiliários. A presente restrição à negociação de ações abrange a divulgação pública de qualquer intenção de realizar as operações acima descritas. Quaisquer Valores Mobiliários recebidos em razão do exercício de opções outorgadas a Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações estarão igualmente sujeitos à restrição à transferência de ações. Os Valores Mobiliários que venham a ser adquiridos pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações no mercado aberto não estarão sujeitos às referidas restrições.

Não obstante as operações vedadas durante o Período de *Lock-up* por força dos referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações, as seguintes transferências de Valores Mobiliários serão permitidas ("Transferências Permitidas"):

(a) transferência a título de doações em boa-fé, desde que o donatário se vincule por escrito à restrição à transferência de ações e confirme estar em conformidade com referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações;(b) transferência de Valores Mobiliários para qualquer pessoa da qual os Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações ou suas subsidiárias, afiliadas ou familiares diretos sejam beneficiários diretos ou indiretos, desde que tal pessoa se vincule por escrito à restrição à transferência de ações e confirme estar em conformidade com referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações;

(c) transferência para qualquer pessoa titular de ações ou quotas dos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações na data imediatamente anterior à publicação do Anúncio de Início, bem como para as subsidiárias e afiliadas de tais pessoas, desde que esta se vincule por escrito à restrição à transferência de ações e confirme estar em conformidade com referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações;

(d) a transferência de Valores Mobiliários a um corretor, no contexto da realização de atividades de formador de mercado, de acordo com a legislação aplicável, inclusive com a Instrução CVM n.º 384, de 17 de março de 2003, e com o Código de

Auto-Regulação da Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID, para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários; e

(e) transferência de Valores Mobiliários por Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações após a obtenção de autorização prévia por escrito do UBS Securities, LLC, do Credit Suisse Securities (USA), LLC e do Coordenador Líder.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, nos 6 meses subseqüentes à data da publicação do Anúncio de Início, o Controlador (conforme definido no Regulamento do Novo Mercado), os membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações e Derivativos (conforme definido no Regulamento do Novo Mercado) da Companhia de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta. Após esse período inicial de 6 meses, o Controlador, os membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia não poderão, por mais 6 meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações e Derivativos da Companhia de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta.

**Pedido de Reserva**

Formulário específico celebrado em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações, no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não-Institucionais.

**Período de Reserva**

Prazo para formulação de Pedido de Reserva, iniciado em 6 de dezembro de 2006, inclusive, e encerrado em 13 de dezembro de 2006, inclusive.

**Direito de Voto**

As ações ordinárias de emissão da Companhia conferem aos seus titulares o direito a um voto em todas as deliberações da Assembléia Geral de acionistas, entre outros, conforme descrito na seção "Descrição do Capital Social".

**Direito de Venda Conjunta (*tag-along rights*)**

Na hipótese de alienação do controle acionário da Companhia, o adquirente deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações aos demais acionistas, observando-se os prazos e as condições previstas na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado para a compra de todas as ações ordinárias em circulação no mercado, de forma a assegurar aos demais acionistas tratamento igualitário ao conferido ao alienante do controle acionário da Companhia. Ver seção "Descrição do Capital Social - Alienação de Controle".

## **Fatores de Risco**

Vide a seção “Fatores de Risco”, além de outras informações incluídas no presente Prospecto, para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações.

Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente a investimentos em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição ou aquisição das ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

## **Mecanismos de Proteção à Dispersão Acionária**

O Estatuto Social contém disposições que tem o efeito de evitar a concentração das ações nas mãos de um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa.

A primeira disposição neste sentido exige que qualquer acionista, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 dias, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública de aquisição (“OPA”) da totalidade das ações de emissão da Companhia, ressalvadas determinadas exceções, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da BOVESPA e o Estatuto Social.

Estão excluídos destas obrigações os acionistas que na data da publicação do Anúncio de Início já sejam titulares de 20% ou mais do total de ações da Companhia e seus sucessores, aplicando-se exclusivamente aos investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data da eficácia da adesão e listagem da Companhia no Novo Mercado.

O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (a) 120% da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as

ações da Companhia forem negociadas; (b) 120% do preço unitário mais alto pago pelo Acionista Adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; (c) o valor econômico apurado em laudo de avaliação.

Outra disposição de estímulo à dispersão acionária prevê que qualquer acionista que se torne titular de ações da Companhia em quantidade igual ou superior a 8% de ações de emissão da Companhia e deseje adquirir ações adicionais em bolsa de valores, somente poderá fazê-lo mediante leilão previamente anunciado a ser realizado em pregão da BOVESPA, do qual possam inclusive participar terceiros interferentes e/ou, eventualmente, a própria Companhia. Estão excluídos desta obrigação os acionistas que, no dia seguinte à Data da Liquidação, já sejam titulares de 8% ou mais do total de ações da Companhia e seus sucessores, aplicando-se exclusivamente aos investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data da eficácia da adesão e listagem da Companhia no Novo Mercado.

#### **Destinação dos Recursos**

A Companhia não receberá quaisquer recursos provenientes da venda das Ações. Por se tratar de uma oferta secundária, todos os recursos obtidos com a venda das Ações serão recebidos pelo Acionista Vendedor.

#### **Dividendos**

O Estatuto Social estabelece o pagamento de dividendo obrigatório aos acionistas de pelo menos 25,0% do lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras da Companhia, ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a não ser que os administradores informem à Assembléia Geral que a distribuição seria incompatível com a condição financeira, e a distribuição do dividendo obrigatório for conseqüentemente suspensa. Ver seção "Descrição do Capital Social".

Aqueles que adquirirem Ações na Oferta terão direito de recebimento de dividendos integrais declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação.

**Contrato de Participação no Novo Mercado**

Em 14 de novembro de 2006, a Companhia, o Acionista Controlador, os membros do Conselho de Administração e os diretores da Companhia e a BOVESPA celebraram o Contrato de Participação no Novo Mercado, contendo obrigações relativas à listagem da Companhia no Novo Mercado. Tal contrato terá vigência a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

**Negociação**

Nossas Ações serão negociadas no segmento de listagem do Novo Mercado da BOVESPA sob o código "LPSB3", a partir do primeiro dia útil seguinte à data da publicação do Anúncio de Início.

**Informações adicionais**

O investidor deverá considerar apenas as informações deste Prospecto Definitivo para a aquisição das Ações da Companhia. As informações aqui previstas são precisas apenas na data deste Prospecto Definitivo.

As informações constantes no website da Lopes e na publicação divulgada no ano de 2005, no livro de comemoração dos 70 anos de história da Lopes, além das informações relacionadas a marketing divulgadas pela Lopes em outros veículos de mídia (tais como Lopes TV, anúncios em jornais e outras publicações e ferramentas de marketing) ou obtidas pelo investidor por qualquer outro meio que não este Prospecto Definitivo não são parte integrante deste Prospecto Definitivo, nem se encontram incorporadas por referência a este, não podendo, portanto, serem consideradas pelo investidor para a aquisição das Ações.

## RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As tabelas abaixo apresentam um resumo das demonstrações e informações financeiras combinadas e outros dados da Lopes para os períodos ali indicados. As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes, respectivas notas explicativas e pareceres e relatório de revisão limitada da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, incluídos neste Prospecto Definitivo, e com a Seção "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional".

A Lopes preparou suas demonstrações financeiras de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, exceto pelos assuntos comentados abaixo relacionados ao reconhecimento de receita e demais impactos nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004. As demonstrações e informações financeiras combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foram preparadas com base nas demonstrações e informações financeiras históricas individuais de cada uma das sociedades combinadas.

A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes emitiu parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras combinadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, incluídas neste Prospecto Definitivo: (i) com ressalva, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, a qual está descrita no parágrafo 5 do respectivo parecer de auditoria; e (ii) com parágrafo de ênfase sobre o fato de que as sociedades combinadas mantêm transações relevantes com partes relacionadas, sobre as quais não há incidência de juros; essas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem ocorrido com partes não relacionadas.

O parecer anexo às demonstrações financeiras auditadas combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foi ressalvado pelos auditores independentes em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e respectivos impactos fiscais, tendo em vista que as sociedades que realizavam as atividades da Lopes anteriormente à reorganização societária - as sociedades combinadas - registravam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não no momento da efetiva prestação do serviço, em conformidade com o princípio contábil de competência, como requerido pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Devido à reorganização societária descrita acima em "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente", a fim de permitir a comparabilidade da posição financeira e das operações da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, a Lopes decidiu elaborar informações financeiras combinadas para os referidos períodos. As demonstrações financeiras combinadas, incluídas neste Prospecto Definitivo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 apresentam as demonstrações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI. As informações financeiras combinadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 apresentam as informações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI, bem como, a partir de 16 de agosto de 2006, as informações financeiras da Companhia e suas controladas.

Adicionalmente, o único ativo tangível transferido para a Companhia, em 15 de agosto de 2006, no contexto da sua reorganização societária foi o ativo permanente imobilizado, no valor contábil total aproximado de R\$4,1 milhões, tendo sido também transferida a provisão para o pagamento de 13º salário e férias, e respectivos encargos previdenciários relacionados aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas, no valor de R\$0,5 milhão, resultando no preço líquido de R\$3,6 milhões, na data-base de 31 de julho de 2006. Os demais ativos da LCI, suas controladas e da EMBRACI, inclusive o caixa e aplicações financeiras, não foram transferidos para a Companhia e suas controladas.

Para maiores informações, ver as seções “Apresentação das Informações Financeiras”, “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, “Informações Financeiras Seleccionadas” e “Fatores de Risco - A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes, - Em 2003 e 2004 a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, de modo que as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste Prospecto Definitivo extraídas de tais demonstrações financeiras.”

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
<b>Demonstração de Resultado</b>					
	<i>(valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita Bruta de Serviços</b>	42.822	58.025	71.001	46.043	61.100
Deduções da receita bruta	(3.720)	(5.431)	(6.745)	(4.428)	(5.751)
<b>Receita Líquida</b>	39.102	52.594	64.256	41.615	55.349
Custo dos serviços prestados	(12.298)	(14.453)	(15.296)	(9.591)	(14.345)
<b>Resultado Bruto</b>	26.804	38.141	48.960	32.024	41.004
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>					
Com vendas	(4.100)	(4.281)	(5.863)	(3.480)	(4.521)
Honorários da diretoria	(929)	(919)	(1.030)	(544)	(729)
Gerais e administrativas	(7.660)	(5.801)	(6.992)	(5.040)	(7.865)
Depreciações e amortizações	(880)	(687)	(1.105)	(793)	(869)
Receitas financeiras, líquidas	2.376	2.379	1.521	1.136	1.437
Outras despesas operacionais, líquidas	(464)	(398)	(516)	(234)	(444)
	(11.657)	(9.707)	(13.985)	(8.955)	(12.991)
<b>Lucro Operacional</b>	15.147	28.434	34.975	23.069	28.013
Resultado não-operacional	(603)	14	1	1	264
Lucro antes do imposto de renda, Contribuição social e participação dos minoritários	14.544	28.448	34.976	23.070	28.277
Impostos de renda e contribuição social	(4.081)	(5.982)	(6.984)	(4.535)	(5.741)

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
Lucro antes da Participação dos Minoritários	10.463	22.466	27.992	18.535	22.536
Participação dos minoritários	(1)	(157)	(950)	(700)	(1.117)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>10.462</b>	<b>22.309</b>	<b>27.042</b>	<b>17.835</b>	<b>21.419</b>

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
<b>Balanco Patrimonial</b>	<i>(valores em milhares de reais)</i>				
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e bancos	219	236	674	976	688
Aplicações financeiras	13.404	12.057	11.398	6.597	12.947
Contas a receber de clientes	1.166	360	11.230	6.543	9.908
Impostos a compensar	296	381	500	689	632
Adiantamentos a fornecedores	75	19	-	-	-
Despesas pagas antecipadamente	32	45	20	31	28
Outros créditos	108	110	87	159	753
	<u>15.300</u>	<u>13.208</u>	<u>23.909</u>	<u>14.995</u>	<u>24.956</u>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>					
Contas a receber de clientes				-	49
Impostos a compensar	2.497	2.641	2.729	2.633	2.679
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	32.823	33.584	13.666	13.623	14.763
Depósitos judiciais	272	303	369	371	584
	<u>35.592</u>	<u>36.528</u>	<u>16.764</u>	<u>16.627</u>	<u>18.075</u>
<b>Permanente</b>					
Investimentos	197	-	-	-	254
Imobilizado	2.611	2.701	4.037	4.145	5.794
	<u>2.808</u>	<u>2.701</u>	<u>4.037</u>	<u>4.145</u>	<u>6.048</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>53.700</u>	<u>52.437</u>	<u>44.710</u>	<u>35.767</u>	<u>49.079</u>

<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	900	1.197	2.545	1.049	754
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	-	288
Salários e encargos sociais	598	609	657	862	1.683
Impostos e contribuições	1.564	1.432	5.775	4.036	3.930
Dividendos	-	107	2.771	96	96
Adiantamento de clientes	8.468	7.998	1.214	723	2.325
Empréstimos e outras dívidas com partes relacionadas	1.625	1.956	2.310	2.246	2.653
Outras contas a pagar	180	151	224	194	233
	<u>13.335</u>	<u>13.450</u>	<u>15.496</u>	<u>9.206</u>	<u>11.962</u>

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
<b>Exigível a Longo Prazo</b>					
Impostos a pagar	940	994	1.027	996	1.066
Provisão para contingências	2.527	2.629	2.713	2.629	3.159
	<u>3.467</u>	<u>3.623</u>	<u>3.740</u>	<u>3.625</u>	<u>4.225</u>
<b>Participação dos Minoritários</b>	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>24</u>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social subscrito	1.287	1.287	1.287	1.287	1.391
Capital social a integralizar	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva de capital	304	304	304	304	304
Lucros acumulados	35.307	33.770	23.879	21.343	31.176
	<u>36.895</u>	<u>35.358</u>	<u>25.467</u>	<u>22.931</u>	<u>32.868</u>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<u>53.700</u>	<u>52.437</u>	<u>44.710</u>	<u>35.767</u>	<u>49.079</u>

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais)</i>				
<b>Fluxo de caixa decorrente de:</b>					
Atividades operacionais	14.069	23.443	25.136	16.766	21.503
Investimentos	(1.329)	(578)	(2.441)	(2.295)	(2.880)
Financiamentos	(34.010)	(24.195)	(22.916)	(19.191)	(17.060)
<b>Aumento (redução) no caixa</b>	<b>(21.270)</b>	<b>(1.330)</b>	<b>(221)</b>	<b>(4.720)</b>	<b>1.563</b>

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais)</i>				
<b>Lucro Líquido</b>	<u>10.462</u>	<u>22.309</u>	<u>27.042</u>	<u>17.835</u>	<u>21.419</u>
Imposto de renda e contribuição social	(4.081)	(5.982)	(6.984)	(4.535)	(5.741)
Resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras)	2.376	2.379	1.521	1.136	1.437
Depreciação e amortização	(880)	(687)	(1.105)	(793)	(869)
Resultado não operacional	(603)	14	1	1	264
Participação de acionistas minoritários	(1)	(157)	(950)	(700)	(1.117)
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<u>13.651</u>	<u>26.742</u>	<u>34.559</u>	<u>22.726</u>	<u>27.445</u>

<sup>(1)</sup>EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no lucro líquido antes das participações de acionistas minoritários, imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), depreciação, amortização e resultado não-operacional. O cálculo do EBITDA Ajustado não corresponde a uma prática contábil adotada no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado substituto do lucro líquido, como indicador de seu desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem significado padronizado e a definição de EBITDA Ajustado adota pela Lopes pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA ou EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### COMPOSIÇÃO ATUAL DO CAPITAL SOCIAL

Atualmente, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$104.677,48 representado por 48.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. O capital autorizado da Companhia é de até 20.000.000 ações ordinárias, além daquelas já emitidas.

A tabela seguinte contém informações sobre a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia, detidas por seus principais acionistas, seus conselheiros, e o Acionista Vendedor, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta.

Acionista	Quantidades de Ações e Porcentagens			
	Ações antes da Oferta		Ações após a Oferta <sup>(1)</sup>	
	Ações	%	Ações	%
RoseDiamond	47.332.314	98,61	18.986.754	39,56
São Francisco	667.680	1,39	2.819.040	5,87
Equity	0	0,00	2.013.200	4,19
Administradores	6	0,00	445.006	0,93
Mercado ( <i>free float</i> )	0	0,00	23.736.000	49,45
Total	48.000.000	100,00	48.000.000	100,00

<sup>(1)</sup> Considerando o exercício integral da Opção de Ações Suplementares.

### DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta compreende a distribuição secundária de, inicialmente, 20.640.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia ("Ações") e de titularidade do Acionista Vendedor ("Oferta"). A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sob a coordenação do Banco UBS Pactual S.A., atual denominação do Banco Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), Banco UBS S.A. ("UBS") e do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse", e em conjunto com o Coordenador Líder e o UBS, "Coordenadores"), e a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelos Coordenadores ("Coordenadores Contratados" ou, conforme o caso, "Corretoras Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM 400. Por intermédio do UBS Securities LLC, Credit Suisse Securities (USA) LLC, ABN AMRO Bank N.V., London Branch e do Bradesco Securities Inc. ("Agentes de Colocação Internacional"), foram realizados esforços de colocação das Ações no exterior, sendo nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados (*Qualified Institutional Buyers*), definidos em conformidade com a Regra 144A, editada pela United States Securities and Exchange Commission ("SEC"), e nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais e outros investidores não considerados *U.S. persons*, definidos em conformidade com o Regulamento S editado pela SEC, em ambos os casos sob as isenções de registro previstas no *United States Securities Act of 1933* e alterações posteriores. Não foi, nem será, realizado

qualquer registro da Oferta ou das Ações em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. Para participar da Oferta, os investidores residentes no exterior deverão ser registrados na CVM, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000, e alterações posteriores (“Instrução CVM 325”), e na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores (“Resolução CMN 2.689”). Os investidores residentes no exterior deverão adquirir as Ações em conformidade com a legislação brasileira que trata de investimentos estrangeiros no Brasil, notadamente a Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, e alterações posteriores (“Lei 4.131”).

O Acionista Vendedor outorgou ao UBS uma opção para aquisição de um lote suplementar de até 3.096.000 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade de Acionista Vendedor, equivalente a 15% do total de Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (“Ações Suplementares”), a ser exercida, total ou parcialmente, pelo UBS, mediante decisão a ser tomada conjuntamente com os demais Coordenadores, no período compreendido entre a data da assinatura do Contrato de Coordenação, Colocação e Aquisição de Ações Ordinárias de Emissão de LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S/A (“Contrato de Colocação”), inclusive, até o término do período de 30 dias contado do primeiro dia útil subsequente à publicação do anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Início”), exclusivamente para atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado pelos Coordenadores no decorrer da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas (“Opção de Ações Suplementares”).

### Preço por Ação

O Preço por Ação foi fixado após a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva, e com base na conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conduzido a Investidores Institucionais pelos Coordenadores, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400. Os Investidores Não-Institucionais interessados que aderiram à Oferta de Varejo não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação.

### Quantidade, Valor, Espécie e Recursos Líquidos

Na hipótese de não haver o exercício da Opção de Ações Suplementares:

<u>Espécie de Ação</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Preço por Ação (R\$)</u>	<u>Comissões <sup>(1)</sup> (R\$)</u>	<u>Recursos Líquidos <sup>(1)</sup> (R\$)</u>
Ações	20.640.000	20,00	18.648.240,00	394.151.760,00

<sup>(1)</sup> Sem dedução das despesas nem de tributos relacionados à Oferta, inclusive os aplicáveis sobre o pagamento de comissões.

Na hipótese de haver o exercício integral da Opção de Ações Suplementares e levando em consideração a distribuição total das Ações inicialmente ofertadas:

<u>Espécie de Ação</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Preço por Ação (R\$)</u>	<u>Comissões <sup>(1)</sup> (R\$)</u>	<u>Recursos Líquidos <sup>(1)</sup> (R\$)</u>
Ações	23.736.000	20,00	18.648.240,00	456.071.760,00

<sup>(1)</sup> Sem dedução das despesas nem de tributos relacionados à Oferta, inclusive os aplicáveis sobre o pagamento de comissões.

## Custos de Distribuição

As comissões e despesas relacionadas à Oferta serão suportadas pelo Acionista Vendedor até o limite previamente acordado com os Coordenadores. O quadro a seguir apresenta a descrição dos custos de distribuição relativos à Oferta.

<u>Comissões<sup>(1)</sup> e Despesas</u>	<u>Valor (R\$)</u>	<u>Valor por Ação (R\$)</u>	<u>% em Relação ao Valor por Ação e ao Total da Oferta<sup>(2)</sup></u>
Comissão de Coordenação	2.237.789,00	0,11	0,54
Comissão de Garantia Firme	2.237.789,00	0,11	0,54
Comissão de Colocação	6.713.366,00	0,33	1,63
Comissão de Incentivo	7.459.296,00	0,36	1,81
Total de Comissões	18.648.240,00	0,90	4,52
Taxas de Registro na CVM	82.870,00	0,00	0,02
Despesas com consultores legais <sup>(3)</sup>	2.288.860,00	0,11	0,55
Despesas com auditores <sup>(4)</sup>	950.000,00	0,05	0,23
Despesas com publicidade e outras despesas relacionadas à Oferta <sup>(4)</sup>	1.000.000,00	0,05	0,24
Total	23.103.717,00	1,11	5,56

<sup>(1)</sup> Não incluem o valor adicional (*gross up*) a ser pago pelo Acionista Vendedor relativo aos tributos incidentes sobre as comissões, nos termos do Contrato de Colocação.

<sup>(2)</sup> Sem levar em consideração o exercício integral da Opção de Ações Suplementares e levando em consideração a distribuição total das Ações inicialmente ofertadas.

<sup>(3)</sup> Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia, do Acionista Vendedor e do Coordenador Líder para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos da América. O montante acima inclui o valor de US\$600 mil convertido para reais com base na taxa de câmbio de 12 de dezembro de 2006 de R\$2,1481 por US\$1,00, que foi a PTAX de venda publicada pelo BACEN nesta data.

<sup>(4)</sup> Custos estimados.

## Aprovações Societárias

Os termos e condições da Oferta foram devidamente aprovados pelo órgão competente do Acionista Vendedor.

## Público Alvo da Oferta

Os Coordenadores realizarão a distribuição pública das Ações, em conjunto com as Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, por meio da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional, que consistem parcelas da Oferta direcionadas a públicos-alvos distintos. A Oferta de Varejo será direcionada aos Investidores Não-Institucionais e a Oferta Institucional será direcionada aos Investidores Institucionais.

## Cronograma e Procedimentos da Oferta

A Oferta deverá ter início 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 deste Prospecto Definitivo. Estima-se que o início da Oferta ocorrerá em 15 de dezembro de 2006.

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

	Eventos	Data
1	Publicação do Aviso ao Mercado (sem logotipo das Corretoras Consorciadas)	29.11.2006
	Disponibilização do Prospecto Preliminar	29.11.2006
	Início do <i>road show</i>	29.11.2006
	Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29.11.2006
2	Publicação do Aviso ao Mercado (com logotipo das Corretoras Consorciadas)	06.12.2006
	Início do Período de Reserva	06.12.2006
3	Encerramento do Período de Reserva	13.12.2006
4	Encerramento do <i>road show</i>	14.12.2006
	Encerramento do Procedimento <i>Bookbuilding</i>	14.12.2006
	Fixação do Preço por Ação	14.12.2006
	Assinatura do Contrato de Colocação, do <i>Placement Facilitation Agreement</i> e dos demais contratos da Oferta	14.12.2006
	Início do Prazo de Exercício da Opção de Ações Suplementares	14.12.2006
5	Registro da Oferta	15.12.2006
	Publicação do Anúncio de Início	15.12.2006
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	15.12.2006
6	Início de Negociação das Ações da Oferta	18.12.2006 <sup>(1)</sup>
7	Data de Liquidação da Oferta	20.12.2006 <sup>(1)</sup>
8	Encerramento do Prazo de Exercício da Opção de Ações Suplementares	16.01.2007 <sup>(1)</sup>
9	Publicação do Anúncio de Encerramento	22.01.2007 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e adiamentos.

### Procedimentos da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta realizarão esforço de venda 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 de Listagem do Novo Mercado e o disposto abaixo.

### Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo será realizada a investidores pessoas físicas e jurídicas, clubes de investimento e outras entidades, residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que decidiram participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva ("Investidores Não-Institucionais"), observado o valor mínimo de investimento de R\$1.000,00 ("Valor Mínimo") e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 ("Valor Máximo") por Investidor Não-Institucional. Foi concedido aos Investidores Não-Institucionais o prazo de 6 dias úteis, iniciado em 6 de dezembro de 2006, inclusive, e encerrado em 13 de dezembro de 2006, inclusive ("Período de Reserva"), para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva (conforme definidos abaixo em "Pedido de Reserva"). **Os Investidores Não-Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva foram instruídos a 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 do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo.**

O montante de, pelo menos, 10% das Ações objeto da Oferta, excluindo as Ações Suplementares, será destinado prioritariamente a Investidores Não-Institucionais que realizaram Pedidos de Reserva. Os Pedidos de Reserva foram realizados de maneira irrevogável e irretroatável, observada a condição de eficácia indicada na alínea (a) deste item e a exceção prevista na alínea (j) deste item.

a. cada Investidor Não-Institucional somente pôde efetuar Pedido de Reserva a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo e o Valor Máximo, **sem a necessidade de depósito prévio em dinheiro. Recomendou-se aos Investidores Não-Institucionais verificarem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizarem seus Pedidos de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigia manutenção de recursos em conta de investimento aberta e/ou mantida em tal Instituição Participante da Oferta, para fins de garantia do Pedido de Reserva.** Tais Investidores Não-Institucionais puderam 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 estipularam, como condição de eficácia, um preço máximo por Ação inferior ao Preço por Ação, foram automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta à qual o Pedido de Reserva foi realizado;

b. 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 as 16h00 do dia 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 e ressalvada a possibilidade de rateio, conforme previsto na alínea (f) abaixo;

c. até às 10h30 da Data de Liquidação, cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado, conforme previsto na alínea (b) acima, à Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis. Ressalvado o disposto na alínea (i) abaixo, não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta na qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;

d. na Data de Liquidação, cada Instituição Participante da Oferta na 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;

e. se a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais for igual ou inferior à quantidade de Ações destinada à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares, 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;

f. se a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos demais Investidores Não-Institucionais for superior à quantidade de Ações destinada à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares, será realizado o rateio de tais Ações entre todos os Investidores Não-Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo, sendo que (1) até o limite de R\$5.000,00 (cinco mil reais), 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 do respectivo Pedido de Reserva entre todos os Investidores Não-Institucionais, desconsiderando-se, entretanto, em ambos os casos, as frações de Ações. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores, de comum acordo com o Acionista Vendedor, a quantidade de Ações destinada prioritariamente a Investidores Não-Institucionais poderá ser aumentada para que seja observado o montante mínimo de Ações destinado à Oferta de Varejo, caso em que os pedidos excedentes poderão ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de rateio previsto neste item (f).

g. até as 16h00 do dia útil imediatamente posterior à data de publicação do Anúncio de Início, cada Participante da Oferta deverá informar àqueles Investidores Não-Institucionais de quem tenha recebido Pedidos de Reserva o número de Ações a serem por eles adquiridas e o valor a ser pago em razão de tal aquisição, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. O pagamento será limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvadas a possibilidade de rateio, conforme previsto no item (f) acima.

h. O Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item “g” acima para a Instituição Participante da Oferta com a qual tenha efetuado seu respectivo Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, até as 10h30 da Data de Liquidação.

i. Na Data de Liquidação, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado entregará a cada Investidor Não-Institucional que com ela tenha feito a reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação.

j. na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não-Institucional ou a sua decisão de investimento, a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores farão constar do Anúncio de Início e/ou do anúncio de retificação, conforme o caso, a informação de que referidos investidores poderão desistir do respectivo Pedido de Reserva, após a publicação do Anúncio de Início. Nessa hipótese, o respectivo Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que houver recebido seu Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo nele previsto. Nesse caso, deverão ser restituídos integralmente aos Investidores Não-Institucionais os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, quando aplicável, sem juros ou correção monetária, e sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos à incidência da CPMF, em até 5 dias úteis da data da publicação ao respectivo aviso ao mercado, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Caso o Investidor Não-Institucional não informe por escrito a Instituição Participante da Oferta de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado, será presumido que o Investidor Não-Institucional manteve seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previstos no respectivo Pedido de Reserva;

k. na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, de rescisão do Contrato de Colocação, 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 comunicarão o cancelamento da Oferta por meio de publicação de aviso ao mercado aos Investidores Não-Institucionais que houverem efetuado Pedidos de Reserva. Nesse caso, deverão ser restituídos integralmente aos Investidores Não-Institucionais os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, quando aplicável, sem juros ou correção monetária, e sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos à incidência da CPMF, em até 5 dias úteis da data da publicação ao respectivo aviso ao mercado, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400;

l. na hipótese de haver descumprimento, por qualquer dos Coordenadores Contratados, ou das Corretoras Consorciadas, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, tal Coordenador Contratado ou Corretora Consorciada deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido. O Coordenador Contratado ou a Corretora Consorciada a que se refere este item (l) deverá informar imediatamente os Investidores Não-Institucionais que com ela tenham feito a reserva sobre o referido cancelamento.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não-Institucionais titulares de conta corrente bancária ou de conta de investimento neles aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não-Institucional.

No contexto da Oferta de Varejo, qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que se declarar (i) controlador ou administrador da Companhia, (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) outra pessoa vinculada à Oferta, ou (iv) cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima ("Pessoas Vinculadas") será cancelado pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações ofertadas no contexto da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

### **Oferta Institucional**

A Oferta Institucional será realizada a investidores pessoas físicas e jurídicas, clubes de investimento e outras entidades, que efetuem investimentos em valores que excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, 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, da Instrução da CVM 325 ou da Lei 4.131 ("Investidores Institucionais").

Com relação à Oferta Institucional, os Coordenadores, com a expressa anuência do Acionista Vendedor, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual levou em conta a criação de uma base diversificada de acionistas, as

relações da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores 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 a Investidores Institucionais. Não foram admitidas, para os Investidores Institucionais, reservas antecipadas, e não houve 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*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, 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 e do Acionista Vendedor, 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 das Ações da Oferta mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição.

No contexto da Oferta Institucional, qualquer Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada que, durante o Procedimento de *Bookbuilding*, houver realizado ordens no contexto da Oferta Institucional, terá sua ordem desconsiderada pelos Coordenadores na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações ofertadas no contexto da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

### **Prazo da Oferta**

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação de 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, observado o disposto no item abaixo, deverá ser realizada dentro do prazo de até 3 dias úteis, contado da data de publicação do Anúncio de Início.

O prazo para a distribuição das Ações no âmbito da Oferta é de até 6 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 da Oferta a Certos Investidores**

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 estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor da economia em que atua, aos seus acionistas, e o ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto Definitivo e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em

ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais.

### **Contrato de Colocação e *Placement Facilitation Agreement***

A Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores e a CBLC (como interveniente-anuente) celebraram o Contrato de Colocação que está disponível na Companhia e na CVM, nos endereços indicados neste Prospecto Definitivo. De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores concordaram em colocar, em regime de garantia firme de liquidação, não solidária, as Ações objeto da Oferta.

As Ações serão colocadas no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, pelas Instituições Participantes da Oferta, coordenadas pelos Coordenadores, em regime de garantia firme de liquidação, de acordo com as quantidades indicadas abaixo.

	<u>Quantidade de Ações Ordinárias</u>	<u>Percentual (%)</u>
Coordenador Líder	6.192.000	30,0
UBS	6.192.000	30,0
Credit Suisse	8.256.000	40,0
<b>Total</b>	<b>20.640.000</b>	<b>100,0</b>

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação dos Coordenadores de adquirirem, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores; e (ii) 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. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações ao público pelos Coordenadores até a publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, até o limite máximo do Preço por Ação, ressalvadas as atividades de estabilização do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Ações Ordinárias de Emissão de LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. ("Contrato de Estabilização"). Tal garantia é vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, deferido o registro da Oferta pela CVM, assinado o Contrato de Colocação, disponibilizado este Prospecto Definitivo e publicado o Anúncio de Início.

Nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, celebrado na mesma data do Contrato de Colocação entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Agentes de Colocação Internacional, os Agentes de Colocação Internacional realizaram, exclusivamente no exterior, esforços de venda das Ações a Investidores Institucionais residentes e domiciliados no exterior. As Ações que foram objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional serão obrigatoriamente adquiridas, liquidadas e pagas em moeda corrente nacional no Brasil, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

O Contrato de Colocação e o *Placement Facilitation Agreement* estabelecem que a obrigação dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como (i) a entrega de opiniões legais por seus assessores jurídicos; (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de ações ordinárias pela Companhia, pelo

Acionista Vendedor e administradores da Companhia; e (iii) a emissão de carta de conforto pelos auditores independentes relativa às demonstrações financeiras e determinadas informações financeiras da Companhia contidas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Colocação e o *Placement Facilitation Agreement*, a Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional assumiram certas obrigações de indenização em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. As Ações estão sendo ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional pelo Preço por Ação.

### **Restrições à Negociação de Ações (*Lock-Up*)**

Nos termos dos contratos assinados com os Agentes de Colocação Internacional na data de assinatura do *Placement Facilitation Agreement*, a Companhia, o Acionista Vendedor, São Francisco, Equity e os membros de Conselho de Administração (com exceção dos membros do Conselho de Administração que detêm uma única ação para fins de elegibilidade conforme exigido pela Lei das Sociedade por Ações) e da Diretoria da Companhia que detiverem ações na data de assinatura do *Placement Facilitation Agreement* ("Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações"), obrigam-se pelo prazo de 180 dias contados da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período de *Lock-up*"), salvo na hipótese de prévio consentimento por escrito do UBS Securities, LLC, do Credit Suisse Securities (USA), LLC e do Coordenador Líder, a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar ou outorgar opção de compra quaisquer ações de emissão da Companhia, ou outros valores mobiliários conversíveis em ou permutáveis por ações de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"), bem como abster-se de celebrar operação de *swap*, *hedge*, venda a descoberto ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade dos Valores Mobiliários. A presente restrição à negociação de ações abrange a divulgação pública de qualquer intenção de realizar as operações acima descritas. Quaisquer Valores Mobiliários recebidos em razão do exercício de opções outorgadas a Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações estarão igualmente sujeitos à restrição à transferência de ações. Os Valores Mobiliários que venham a ser adquiridos pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações no mercado aberto não estarão sujeitos às referidas restrições.

Não obstante as operações vedadas durante o Período de *Lock-up* por força dos referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações, as seguintes transferências de Valores Mobiliários serão permitidas ("Transferências Permitidas"):

(a) transferência a título de doações em boa-fé, desde que o donatário se vincule por escrito à restrição à transferência de ações e confirme estar em conformidade com referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações;

(b) transferência de Valores Mobiliários para qualquer pessoa da qual os Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações ou suas subsidiárias, afiliadas ou familiares diretos sejam beneficiários diretos ou indiretos, desde que tal pessoa se vincule por escrito à restrição à transferência de ações e confirme estar em conformidade com referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações;

(c) transferência para qualquer pessoa titular de ações ou quotas dos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações na data imediatamente anterior à publicação do Anúncio de Início, bem como

para as subsidiárias e afiliadas de tais pessoas, desde que esta se vincule por escrito à restrição à transferência de ações e confirme estar em conformidade com referidos contratos a serem assinados pelos Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações;

(d) a transferência de Valores Mobiliários a um corretor, no contexto da realização de atividades de formador de mercado, de acordo com a legislação aplicável, inclusive com a Instrução CVM n.º 384, de 17 de março de 2003, e com o Código de Auto-Regulação da Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID, para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários; e

(e) transferência de Valores Mobiliários por Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações após a obtenção de autorização prévia por escrito do UBS Securities, LLC, do Credit Suisse Securities (USA), LLC. e do Coordenador Líder.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, nos 6 meses subseqüentes à data da publicação do Anúncio de Início, o Controlador (conforme definido no Regulamento do Novo Mercado), os membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações e Derivativos (conforme definido no Regulamento do Novo Mercado) da Companhia de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta. Após esse período inicial de 6 meses, o Controlador, os membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia não poderão, por mais 6 meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações e Derivativos da Companhia de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta.

### **Estabilização do Preço das Ações**

O UBS, por intermédio da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá realizar atividades de estabilização, no prazo de até 30 dias, a contar do primeiro dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, por meio de operações de compra e venda de ações de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, aprovado pela BOVESPA e pela CVM antes da publicação do Anúncio de Início. Não existe a obrigação por parte do UBS de determinar a realização das operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento.

### **Direitos, Vantagens e Restrições das Ações**

As ações ordinárias de emissão da Companhia conferem aos seus titulares:

- (a) direito de voto nas nossas assembléias gerais, sendo que a cada Ação corresponderá um voto;
- (b) direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido do respectivo exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) em caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do controle da Companhia, ainda que por meio de operações sucessivas, direito de alienar suas ações em OPA a ser efetivada pelo adquirente do controle, nas condições e nos prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do controle ("100% tag along");

(d) em caso de cancelamento do registro da Companhia de companhia aberta ou de cancelamento de listagem da Companhia no Novo Mercado da BOVESPA, direito de alienação de suas ações em OPA a ser efetivada pelo acionista controlador ou pela Companhia por, no mínimo, seu respectivo valor econômico apurado mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente da Companhia, seus administradores e controladores, bem como do poder de decisão destes, 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, nos termos do regulamento do Novo Mercado;

(e) direito de recebimento de dividendos integrais e todos os outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação; e

(f) todos os demais direitos assegurados às Ações nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento do Novo Mercado e do Estatuto Social da Companhia.

As Ações serão listadas e negociadas na BOVESPA sob o símbolo "LPSB3". As Ações começarão a ser negociadas na BOVESPA no primeiro dia útil subsequente seguinte à data de publicação do Anúncio de Início.

#### **Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação**

O Acionista Vendedor pode requerer que a CVM autorize a modificação ou cancelamento da 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 pelo Acionista Vendedor. Adicionalmente, o Acionista Vendedor poderá 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 ("Anúncio de Retificação"). Os investidores que já tiverem aderido à Oferta poderão desistir do Pedido de Reserva nos termos previstos no Pedido de Reserva. O INVESTIDOR deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha efetuado o seu respectivo Pedido de Reserva, mediante notificação por escrito ("Notificação") até as 16:00 horas do 5º dia útil da data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta ("Anúncio de Retificação"). Eventuais valores depositados pelo INVESTIDOR serão a ele devolvidos pela Instituição Participantes da Oferta, sem correção monetária ou juros, e sem reembolso e com dedução, se for o caso, da quantia relativa à CPMF, no prazo de 3 dias úteis do recebimento da Notificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 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. Após a publicação do Anúncio de

Retificação, os Coordenadores só aceitarão ordens no Procedimento *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação.

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, quando 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. Encerrado 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 dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta junto as quais tenham sido efetuados Pedidos de Reserva presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e 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 3 dias úteis, sem juros ou correção monetária, e sem reembolso e com dedução do valor relativo à CPMF, quando aplicável.

## **RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES**

### ***Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores***

Exceto pela Oferta, a Companhia não mantém relações comerciais relevantes com os Coordenadores ou com qualquer sociedade de seus conglomerados econômicos, mas, no futuro, os Coordenadores ou qualquer sociedade de seus conglomerados econômicos poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços, pelos quais pretendem ser remunerados.

### ***Relacionamento entre o Acionista Vendedor e os Coordenadores***

Exceto pela Oferta, o Acionista Vendedor não mantém relações comerciais relevantes com os Coordenadores ou com qualquer sociedade de seus conglomerados econômicos, mas, no futuro, os Coordenadores ou qualquer sociedade de seus conglomerados econômicos poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços, pelos quais pretendem ser remunerados.

## RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES CONTRATADOS

### *Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores Contratados*

Exceção feita à Oferta, o BES Investimento do Brasil S.A. ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relações comerciais relevantes com a Companhia, mas, no futuro, poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços a serem utilizados por nós, ou por sociedades de nosso grupo pelos quais pretendem ser remunerados.

Exceção feita à Oferta, o Banco ABN AMRO Real S.A. ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relações comerciais relevantes com a Companhia, mas, no futuro, poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços a serem utilizados por nós, ou por sociedades de nosso grupo pelos quais pretendem ser remunerados.

Além do relacionamento referente à Oferta, o Banco Bradesco S.A. ou sociedades de seu conglomerado financeiro mantêm relacionamento comercial com a Companhia e com integrantes da Administração de acordo com as práticas usuais de mercado, incluindo operações de crédito, fiança, investimentos, serviços de cobrança, seguro saúde e pagamento de fornecedores.

### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e os Coordenadores Contratados*

Exceção feita à Oferta, o BES Investimento do Brasil S.A. ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relações comerciais relevantes com o Acionista Vendedor, mas, no futuro, poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços a serem utilizados pelo Acionista Vendedor, ou por sociedades de seu grupo pelo qual pretende ser remunerado.

Exceção feita à Oferta, o Banco ABN AMRO Real S.A. ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relações comerciais relevantes com o Acionista Vendedor, mas, no futuro, poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços a serem utilizados pelo Acionista Vendedor, ou por sociedades de seu grupo pelo qual pretende ser remunerado.

Exceção feita à Oferta e a manutenção de conta bancária de não-residente, o Banco Bradesco S.A. ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm outras relações comerciais relevantes com o Acionista Vendedor, mas, no futuro, poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços a serem utilizados pelo Acionista Vendedor, ou por sociedades de seu grupo pelo qual pretende ser remunerado.

## INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA E ESCRITURADORA DAS AÇÕES

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

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Nos termos da Instrução CVM 400, foi apresentado pedido de registro da Oferta à CVM, em 9 de outubro de 2006 e concedido em 15 de dezembro de 2006. O registro de companhia aberta da Companhia foi também solicitado em 9 de outubro de 2006 e foi concedido em 12 de dezembro de 2006.

**Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomarem qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta a este Prospecto. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a elas inerentes.**

Maiores informações sobre a Oferta, incluindo exemplar deste Prospecto e cópias do Contrato de Colocação e do Contrato de Estabilização e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta poderão ser obtidos com as Instituições Participantes da Oferta nos endereços descritos abaixo:

### *Coordenadores*

#### **Banco UBS Pactual S.A. – Coordenador Líder**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 9º andar  
04538-133 – São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3046-2000  
Fax.: (0xx11) 3046-2001  
Sr. Evandro Pereira  
Site: [www.ubs.com/ubspactual](http://www.ubs.com/ubspactual)

#### **Banco UBS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 6º andar  
04543-000 - São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3048-5292  
Fax.: (0xx11) 3078-7926  
Sr. Roberto Barbuti  
Site: <http://www.ubs-brasil.com.br/>

#### **Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 13º andar  
01451-000 - São Paulo - SP  
Tel: (11) 3841 6404  
Fax: (11) 3841 6912  
Sr. Adriano Borges  
Site: <https://br.credit-suisse.com/>

### *Coordenadores Contratados*

BES Investimento do Brasil S.A. - Banco de Investimento  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 8º andar  
04538-905 São Paulo, SP  
Tel.: (0xx11) 3074-7444  
Fax.: (0xx11) 3074-7469  
Sr. Alberto Kiraly  
Site: [www.besinvestimento.com.br](http://www.besinvestimento.com.br)

Banco Bradesco S.A.  
Av. Paulista, n.º 1450, 3º andar  
01310-917 São Paulo, SP  
Tel.: (0xx11) 2178-4805  
Fax: (0xx11) 2178-4880  
Sr.: João Carlos Zani  
Site: [www.shopinvest.com.br](http://www.shopinvest.com.br)

Banco ABN AMRO Real S.A.  
Av. Paulista, n.º 1374, 15º andar  
01310-916 São Paulo, SP  
Tel.: (0xx11) 3174-7165  
Fax.: (0xx11) 3174-6809  
Sr. Vital Menezes  
Site: [www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas](http://www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas)

A pessoa designada pelo Coordenador Líder, para fins do disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso III, da Instrução CVM 400, é o Sr. Evandro Pereira, cujos detalhes para contato estão descritos acima.

### **Corretoras Consorciadas**

O Aviso ao Mercado foi publicado em 29 de novembro de 2006 intencionalmente sem a indicação das Corretoras Consorciadas e republicado em 6 de dezembro 2006, data de início do Período de Reserva, com o exclusivo objetivo de apresentar uma relação completa das Corretoras Consorciadas, a partir de cuja data puderam ser obtidas informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas no *website* da CBLC ([www.cblic.com.br](http://www.cblic.com.br)).

Este Prospecto Definitivo também está disponível: (a) na CVM, situada na Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, tel.: (21) 3233-8686 e na Rua Libero Badaró, n.º 471, 7º andar, Centro, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (11) 2146-2000 ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)); (b) na CBLC, situada na Rua XV de Novembro, n.º 275, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ([www.cblic.com.br](http://www.cblic.com.br)); e (c) na Companhia, situada na Rua Estados Unidos, 1.971, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ([www.lopes.com.br](http://www.lopes.com.br)).

## **Declaração do Acionista Vendedor e do Coordenador Líder nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Acionista Vendedor, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que: (i) o Prospecto Preliminar continha e este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira e os riscos inerentes à sua atividade; (ii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram preparados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM 400; e (iii) as informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor são verdadeiras, consistentes e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contivesse, e o Prospecto Definitivo contenha as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

### **Informações adicionais**

O investidor deverá considerar apenas as informações deste Prospecto Definitivo para a aquisição das Ações da Companhia. As informações aqui previstas são precisas apenas na data deste Prospecto Definitivo.

As informações constantes no website da Lopes e na publicação divulgada no ano de 2005, no livro de comemoração dos 70 anos de história da Lopes, além das informações relacionadas a marketing divulgadas pela Lopes em outros veículos de mídia (tais como Lopes TV, anúncios em jornais e outras publicações e ferramentas de marketing) ou obtidas pelo investidor por qualquer outro meio que não este Prospecto Definitivo não são parte integrante deste Prospecto Definitivo, nem se encontram incorporadas por referência a este, não podendo, portanto, serem consideradas pelo investidor para a aquisição das Ações.

## IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, ACIONISTA VENDEDOR, COORDENADORES, CONSULTORES E AUDITORES

### 1. Companhia

LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A  
Rua Estados Unidos, n.º 1.971  
01427-002 - São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3067-0055  
Fax.: (0xx11) 3088-1866  
Sr. Roberto Amatuzzi  
Diretor de Relações com Investidores

### 2. Acionista Vendedor

RoseDiamond LLP  
81, Fenchurch Street  
P.O. Box EC3M 4BT  
Londres, Reino Unido  
Tel.: (0xx11) 3067-0055  
Fax.: (0xx11) 3088-1866  
Sr. Edward Jorge Christianini

### 3. Coordenador Líder

Banco UBS Pactual S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 9º andar  
04538-133 – São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3046-2000  
Fax.: (0xx11) 3046-2001  
Sr. Evandro Pereira

### 4. Coordenadores

Banco UBS S.A.  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 6º andar  
04543-000 - São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3048-5292  
Fax.: (0xx11) 3078-7926  
Sr. Roberto Barbuti

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 13º andar  
CEP 01451-000 - São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3841- 6404  
Fax.: (0xx11) 3841-6912  
Sr. Adriano Borges

## **5. Coordenadores Contratados**

5.1. BES Investimento do Brasil S.A. - Banco de Investimento  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 8º andar  
04538-905 São Paulo, SP  
Tel.: (0xx11) 3074-7444  
Fax.: (0xx11) 3074-7469  
Sr. Alberto Kiraly

5.2. Banco Bradesco S.A.  
Av. Paulista, n.º 1450, 3º andar  
01310-917 São Paulo, SP  
Tel.: (0xx11) 2178-4805  
Fax: (0xx11) 2178-4880  
Sr.: João Carlos Zani

5.3. Banco ABN AMRO Real S.A.  
Av. Paulista, n.º 1374, 15º andar  
01310-916 São Paulo, SP  
Tel.: (0xx11) 3174-7165  
Fax.: (0xx11) 3174-6809  
Sr. Vital Menezes

## **6. Consultores Legais**

### **6.1. Da Companhia e do Acionista Vendedor para Direito Brasileiro**

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados  
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 447  
01403-001 - São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3147-7600  
Fax.: (0xx11) 3147-7770  
Sr. José Eduardo Carneiro Queiroz

### **6.2. Da Companhia e do Acionista Vendedor para Direito dos Estados Unidos da América**

Simpson Thacher & Bartlett LLP  
425 Lexington Avenue  
New York, NY, 10017  
Estados Unidos da América  
Tel.: (00xx1212) 455-2000  
Fax.: (00xx1212) 455-2502  
Srs. S. Todd Crider / Jaime Mercado

### **6.3 Dos Coordenadores para Direito Brasileiro**

Pinheiro Neto Advogados  
Rua Hungria, n.º 1.100  
CEP 01455-000 - São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 3247-8400  
Fax.: (0xx11) 3247-8600  
Sr. Henrique Silva Gordo Lang

### **6.4 Dos Coordenadores para Direito dos Estados Unidos da América**

Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP  
Four Times Square  
New York, NY, 10036-6522  
Estados Unidos da América  
Tel.: (0xx1212) 735-2753  
Fax.: (0xx1917) 777-2753  
Sr. Jonathan D. Bisgaier

### **7. Auditores Independentes**

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes  
Rua Alexandre Dumas, 1981  
CEP 04717-906 - São Paulo - SP  
Tel.: (0xx11) 5186-1000  
Fax.: (0xx11) 5181-2911  
Sr. Walter Dalsasso

## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e declarações acerca de eventos futuros, principalmente nas Seções “Sumário”, “Fatores de Risco”, “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, “Visão Geral do Setor” e “Descrição dos Negócios”.

As declarações que apresentem natureza hipotética, que dependam de acontecimentos ou condições futuras ou que a eles se refiram ou palavras como “acredita”, “poderia”, “pode”, “poderá”, “faria”, “estima”, “prevê”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares são estimativas e declarações acerca de eventos futuros. Embora a Lopes acredite que essas estimativas e declarações acerca de eventos futuros baseiem-se em pressupostos razoáveis, essas estimativas e declarações acerca de eventos futuros estão sujeitas a vários riscos e incertezas, e são feitas levando em conta as informações às quais atualmente tem acesso.

Estas estimativas e declarações acerca de eventos futuros podem ser influenciadas por diversos fatores, que incluem, entre outras coisas:

- variações no mercado de incorporação imobiliária;
- o crescimento futuro das incorporadoras e sua capacidade de obterem capital adicional para desenvolver suas atividades;
- a falência ou crise financeira de clientes-incorporadores, principalmente daqueles cujos empreendimentos em fase de construção ou na planta sejam intermediados pela Lopes;
- a não contratação da Lopes pelas incorporadoras para a comercialização de seus novos empreendimentos imobiliários, bem como a redução da remuneração atualmente cobrada pela Lopes para a realização de tal comercialização;
- mudanças na administração da Lopes ou em sua capacidade de atrair e manter novos executivos;
- custos adicionais, tais como os decorrentes do aumento do quadro de Colaboradores e administradores e da alteração na forma de remuneração dos mesmos no contexto da mudança do modelo operacional da Lopes;
- a capacidade de a Lopes implementar sua estratégia de negócios, inclusive as estratégias de expansão nas demais Cidades do Brasil, além de São Paulo, e de desenvolvimento do mercado de revenda de imóveis de terceiros;
- a incapacidade de a Companhia alcançar as metas financeiras e estratégicas previstas;
- a impossibilidade de a Lopes celebrar contratos formais e escritos com alguns de seus clientes-incorporadores em relação aos negócios de consultoria e intermediação de lançamentos imobiliários;
- a responsabilização da Lopes por obrigações decorrentes de sua reorganização societária;
- o não reconhecimento da validade da cessão de contratos para a Companhia no contexto de sua reorganização societária;
- a redução do valor médio de vendas de imóveis no mercado;
- eventual aumento de disponibilidade de crédito no setor imobiliário com a conseqüente possibilidade de desestimular os clientes-incorporadores a contratarem os serviços da Lopes;
- eventual redução no número de corretores autônomos que atuam com a Lopes;
- competição nos mercados em que a Lopes atua, inclusive por parte de incorporadoras que tenham operações próprias de vendas;

- a conduta inadequada de alguns dos corretores autônomos com quem a Lopes atua que venha a comprometer sua imagem e resultado;
- a atual e futura regulamentação do setor imobiliário, em especial aquela aplicável às atividades de intermediação imobiliária;
- a conjuntura econômica, política e de negócios no Brasil e o impacto de tais fatores no mercado imobiliário;
- inflação, desvalorização do Real, redução no nível de renda ou de salários e flutuações da taxa de juros e o impacto de tais fatores no mercado imobiliário;
- acontecimentos nas economias de outros mercados emergentes;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis à Lopes ou na interpretação de tais leis e regulamentos;
- interesse do acionista controlador;
- na hipótese de, após a Oferta, a Companhia não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante;
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco”.

Essas estimativas envolvem riscos e incertezas, e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações acerca de eventos futuros. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca de eventos futuros constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros da Lopes e seu desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações acerca de eventos futuros para tomar uma decisão de investimento. A Lopes e o Coordenador Líder não assumem qualquer obrigação de atualizar ou de revisar tais informações.

## APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes emitiu parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras combinadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, incluídas neste Prospecto Definitivo, com ressalva e com parágrafo de ênfase, conforme descrito em “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil”.

As demonstrações financeiras combinadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 incluídas neste Prospecto Definitivo foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

As informações financeiras combinadas relativas aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 incluídas neste Prospecto Definitivo foram objeto de revisão limitada pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

Estão também incluídas neste Prospecto Definitivo as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período de 22 de maio de 2006 (data de constituição da Companhia) até 30 de setembro de 2006 e respectivo parecer de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

Em linha com a definição da expressão Lopes indicada em "Definições e Glossário", quando for utilizado o termo Lopes para o período compreendido entre 01 de janeiro de 2003 e 15 de agosto de 2006, o mesmo se refere à LCI, suas controladas e a EMBRACI de forma combinada e, quando utilizado para o período iniciado em 16 de agosto de 2006, o mesmo se refere à Companhia e suas controladas de forma consolidada. Com relação às informações financeiras combinadas da Lopes relativas ao período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2006, tais informações compreendem tanto as da Companhia e suas controladas, como as da LCI, suas controladas e as da EMBRACI.

### **Práticas Contábeis Adotadas no Brasil**

A Lopes preparou suas demonstrações financeiras de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, exceto pelos assuntos comentados abaixo relacionados ao reconhecimento de receita e demais impactos nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004. As demonstrações e informações financeiras combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foram preparadas com base nas demonstrações e informações financeiras históricas individuais de cada uma das sociedades combinadas.

A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes emitiu parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras combinadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, incluídas neste Prospecto Definitivo: (i) com ressalva, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, a qual está descrita no parágrafo 5 do respectivo parecer de auditoria; e (ii) com parágrafo de ênfase sobre o fato de que as sociedades combinadas mantêm transações relevantes com partes relacionadas, sobre as quais não há incidência de juros; essas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem ocorrido com partes não relacionadas.

Os pareceres anexos às demonstrações financeiras auditadas combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foram ressalvados pelos auditores independentes em razão do tratamento dado pela Lopes com

relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e respectivos impactos fiscais, tendo em vista que as sociedades que realizavam as atividades da Lopes anteriormente à reorganização societária - as sociedades combinadas - registravam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não no momento da efetiva prestação do serviço, independentemente do momento em que os pagamentos dos clientes eram realizados, em conformidade com o princípio contábil de competência, como requerido pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Quando o pagamento dos clientes era feito em uma única parcela à vista, a receita era contabilizada na data da emissão da nota fiscal que coincidia com a data deste recebimento. No caso de pagamentos parcelados, seja por meio de cheques pré-datados ou da emissão de boletos de cobrança, a receita integral era reconhecida no momento da efetivação do pagamento da primeira parcela e/ou compensação do primeiro cheque. Dessa forma, quando da emissão da nota fiscal pela Lopes, esta recebia todos os cheques pré-datados dos seus clientes e procedia a contabilização da conta a receber junto aos seus clientes contra um passivo de adiantamento de clientes, pelo montante total dos cheques recebidos. Quando ocorria a compensação bancária do primeiro cheque pré-datado, a Lopes revertia todo o passivo relacionado ao adiantamento de clientes, anteriormente contabilizado como passivo, para receita de vendas.

Ajustes foram registrados em janeiro de 2005 para adequar as práticas contábeis. Nesse sentido, a Lopes identificou os recebimentos ocorridos em 2005, mas cuja prestação dos serviços havia ocorrido nos exercícios anteriores, e procedeu a contabilização destes valores como ajustes de exercícios anteriores a 1 de janeiro de 2005, diretamente no patrimônio líquido, tendo em vista que não foi praticável identificar exatamente os exercícios nos quais tais serviços haviam sido prestados, de forma a permitir o acerto da receita de vendas nos devidos exercícios. Entretanto, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e de 2004, não foram feitos ajustes às contas de receita de serviços prestados, aos saldos da conta a receber de clientes, aos saldos de adiantamento de clientes, aos saldos de impostos e contribuições, nem ao patrimônio líquido e determinados valores recebidos de clientes foram, à época, e permaneceram até 31 de dezembro de 2004, registrados na conta adiantamento de clientes. Dessa forma, eventuais recebimentos ocorridos em 2004, mas cuja prestação do serviço ocorreu em 2003, não foi acertada na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2004. Do mesmo modo, eventuais recebimentos ocorridos em 2003, mas cuja prestação do serviço ocorreu em 2002 e anos anteriores, não foi acertada na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2003. O saldo acumulado da receita não registrada, até 31 de dezembro de 2004, somou R\$12 milhões, ou R\$9 milhões líquido dos efeitos tributários e, conforme mencionado na nota explicativa nº 14 às referidas demonstrações financeiras, não foi praticável determinar a alocação da receita não registrada em cada um dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004. Conseqüentemente, o saldo da receita bruta de vendas registrado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 não foi determinado adequadamente (embora não tenha sido praticável determinar o valor da receita a ser ajustado em cada um daqueles exercícios, referido valor não será superior a R\$12,0 milhões); o saldo da conta a receber de clientes encontra-se diminuído, o saldo da conta adiantamento de clientes encontra-se aumentado (embora não tenha sido praticável determinar os valores, o efeito não pode ser superior a R\$8,0 milhões); o saldo da conta impostos e contribuições está diminuído (embora não tenha sido praticável determinar os valores, o efeito não pode ser superior a R\$3,0 milhões), e o patrimônio líquido em cada um daqueles anos encontra-se diminuído.

Ver "Fatores de Risco - Em 2003 e 2004, a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil adotadas a partir de 2005. Desse modo, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis entre si e com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras."

### **Reorganização Societária Recente e Comparabilidade das Demonstrações Financeiras**

Devido à reorganização societária descrita acima em "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente", a fim de permitir a comparabilidade da posição financeira e das operações da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, a Lopes decidiu elaborar informações financeiras combinadas para os referidos períodos. As demonstrações financeiras combinadas, inclusas neste Prospecto Definitivo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 apresentam as demonstrações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI. As informações financeiras combinadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 apresentam as informações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI, bem como, a partir de 16 de agosto de 2006, as informações financeiras da Companhia e suas controladas.

Adicionalmente, o único ativo tangível transferido para a Companhia, em 15 de agosto de 2006, no contexto da sua reorganização societária foi o ativo permanente imobilizado, no valor contábil total aproximado de R\$4,1 milhões, tendo sido também transferida a provisão para o pagamento de 13º salário e férias, e respectivos encargos previdenciários relacionados aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas, no valor de R\$0,5 milhão, resultando no preço líquido de R\$3,6 milhões, na data-base de 31 de julho de 2006. Os demais ativos da LCI, suas controladas e da EMBRACI, inclusive o caixa e aplicações financeiras, não foram transferidos para a Companhia e suas controladas.

Entretanto, nem essas informações financeiras, nem outra informação financeira ou operacional referida neste Prospecto Definitivo, refletem o impacto da mudança do modelo operacional da Lopes e o aumento na sua estrutura de custos referido em "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente" e "Fatores de Risco - A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes" e, tampouco, são indicativas de resultados futuros.

Os critérios adotados para a elaboração das demonstrações financeiras combinadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 estão indicados na nota explicativa n. 4 das referidas demonstrações financeiras, e os critérios adotados para a elaboração das informações financeiras combinadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 estão indicados na nota explicativa n. 4 das referidas demonstrações financeiras, ambas inclusas neste Prospecto Definitivo.

Além disso, em 2004 e anos anteriores, as sociedades que realizavam as atividades da Lopes antes da reorganização societária registravam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não de acordo com o princípio contábil de competência, como requerido pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. A partir de 2005, essas empresas passaram a adotar o regime de competência, o que limitou a comparabilidade entre as demonstrações financeiras de 2003, 2004 e as de 2005. Ver “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil”.

Para maiores informações, ver abaixo as seções “Resumo das Demonstrações Financeiras”, “Informações Financeiras Seleccionadas” e “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”.

### **EBITDA Ajustado**

EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no lucro líquido antes das participações de acionistas minoritários, imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), depreciação, amortização e resultado não-operacional. O cálculo do EBITDA Ajustado não corresponde a uma prática contábil adotada no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado substituto do lucro líquido, como indicador de seu desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem significado padronizado e a definição de EBITDA Ajustado adota pela Lopes pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA ou EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias. Para uma reconciliação entre o EBITDA Ajustado e o lucro líquido, veja as seções “Resumo das Demonstrações Financeiras” e “Informações Financeiras Seleccionadas”.

### **Estimativas de Mercado**

A Lopes faz declarações neste Prospecto Definitivo sobre estimativas de mercado, sua situação em relação aos seus concorrentes e sua participação no mercado, bem como sobre o tamanho do mercado imobiliário brasileiro. A Lopes faz tais declarações com base em informações obtidas de fontes que considera confiáveis, tais como EMBRAESP, ADEMI, SECOVI, IBGE e BACEN, entre outras. Embora não tenha motivos para achar que tais informações não são corretas em seus aspectos materiais, a Lopes não as verificou de forma independente. Outras informações, as percentagens e montantes incluídos neste Prospecto Definitivo podem ter sido arredondados. Portanto, os montantes indicados nas tabelas e nas estimativas contidas neste Prospecto Definitivo podem não representar um valor exato e preciso dos mesmos. As publicações governamentais ou de outras fontes do mercado, incluindo as referidas acima, em geral declaram que suas informações foram obtidas em fontes reconhecidas como confiáveis, mas a precisão e a integralidade de tais informações não são garantidas. A Lopes, o Acionista Vendedor, os Coordenadores e os agentes não podem garantir a precisão de tais informações.

## FATORES DE RISCO

*O investimento nas Ações pode envolver riscos significativos. Os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de tomarem uma decisão de investimento. Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e/ou negócios futuros da Lopes podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das Ações da Companhia pode diminuir devido a quaisquer desses riscos ou outros fatores, e os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Outros riscos desconhecidos pela Lopes, ou que atualmente reputam-se irrelevantes, também poderão causar efeito adverso relevante em seus negócios e no preço de negociação das Ações.*

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado ou se o contexto assim o requerer, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema pode vir a causar ou poderia ter causado um "efeito adverso" sobre a Lopes, significa que tal risco, incerteza ou problema pode vir a causar ou poderia ter causado, de forma relevante, um efeito adverso nos negócios da Lopes, em suas condições financeiras, nos resultados de suas operações ou em seus futuros negócios e/ou no preço das Ações. Expressões similares nesta seção devem ser lidas como tendo o mesmo significado.*

### Riscos Relativos ao Setor e à Lopes

***Por estarem diretamente relacionadas ao mercado de construção e incorporação de imóveis, as atividades de intermediação imobiliária estão expostas a riscos associados a esse mercado, que podem ter um efeito adverso na Lopes.***

A Lopes se dedica às atividades de intermediação imobiliária, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades, as quais estão diretamente relacionadas ao mercado de incorporação e construção de empreendimentos. Além dos riscos que afetam especificamente o setor de intermediação de vendas, as atividades da Lopes podem ser afetadas adversamente por riscos típicos do setor de incorporação imobiliária, como por exemplo:

- a conjuntura econômica do Brasil, a qual pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão, dentre outros, da desaceleração da economia, da escassez de financiamento, do aumento de juros, da inflação, da flutuação do real e da instabilidade política;
- o grau de interesse dos compradores por um lançamento imobiliário ou o preço de venda das unidades poderão ficar abaixo do esperado e, portanto, acarretar uma significativa redução no volume geral de vendas do empreendimento imobiliário lançado, reduzindo a remuneração esperada pela Lopes;
- as condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como a redução na demanda por imóveis;
- atrasos ou não edificação por parte do cliente-incorporador na realização de empreendimentos imobiliários, empreendimentos imobiliários que apresentem qualidade insatisfatória ou não condizente com a expectativa dos clientes-compradores, de acordo com a promoção realizada pelos clientes incorporadores, ou, ainda, empreendimentos que

apresentem falhas estruturais ou outras imperfeições podem afetar a imagem e a reputação da Lopes;

- a incapacidade da Lopes de comercializar os lançamentos imobiliários dos clientes-incorporadores para os quais foi contratada;
- a escassez de terrenos bem localizados, atrasos na aprovação das obras pelas autoridades competentes e redução de quantidade de lançamentos por parte dos clientes-incorporadores;
- a interrupção no fornecimento de materiais e equipamentos de construção ou o aumento significativo dos custos a eles relacionados;
- o não cumprimento do cronograma para a construção e a entrega das unidades dos empreendimentos, o qual pode acarretar a rescisão dos contratos de venda, com eventual demanda de restituição da comissão de intermediação, por parte do cliente-comprador da unidade; e
- mudanças na legislação, como, por exemplo, o Plano Diretor da Cidade de São Paulo aprovado em 2002, as quais poderão estabelecer novas regras às construtoras e incorporadoras, sujeitando-as a possíveis dificuldades e atrasos na aprovação e realização de seus empreendimentos imobiliários, ou impedir a correção monetária dos recebíveis dos clientes-incorporadores de acordo com as taxas atualmente permitidas, o que pode tornar os projetos inviáveis financeiramente.

***As atividades de intermediação imobiliária da Lopes podem ser afetadas pelo não crescimento futuro dos seus clientes-incorporadores, os quais poderão exigir capital adicional, que poderá não estar disponível a eles ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias para eles.***

As operações de incorporação e construção de empreendimentos residenciais e comerciais exigem volumes significativos de capital de giro. Assim, os clientes-incorporadores da Lopes podem ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente, por exemplo, da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades ou a incapacidade de repassar os créditos contra seus clientes para instituições financeiras e companhias securitizadoras. Os clientes-incorporadores da Lopes podem não conseguir tal disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades dos clientes-incorporadores e, conseqüentemente, pode vir a influenciar negativamente a oferta de lançamentos imobiliários, diminuindo a procura pelos serviços da Lopes, e causando, assim, um efeito adverso na Lopes.

***A falência ou crise financeira dos clientes-incorporadores, principalmente daqueles cujos empreendimentos imobiliários em fase de construção ou na planta sejam intermediados pela Lopes, poderá afetar a reputação ou ter um efeito adverso na Lopes.***

A Lopes atua no segmento de intermediação na compra e venda de imóveis, sendo os clientes-incorporadores os únicos responsáveis pela construção e qualidade dos imóveis comercializados pela Lopes. Caso haja a decretação de falência ou crise financeira de quaisquer dos clientes-incorporadores da Lopes, principalmente daqueles cujos empreendimentos imobiliários em fase de construção ou na planta sejam comercializados pela Lopes, a Lopes poderá estar sujeita a questionamentos judiciais no que tange à responsabilidade pelas perdas e danos e pela obrigação de indenizar os clientes-compradores de imóveis que venham a ser prejudicados. Neste sentido, a Lopes poderá incorrer em

custos com sua defesa judicial face a eventuais pedidos de devolução das remunerações recebidas na intermediação da venda desses empreendimentos imobiliários, além de responsabilidade pelos danos causados aos seus clientes-compradores, o que poderá causar um efeito adverso na Lopes.

*Caso os clientes-incorporadores não contratem a Lopes para comercializar seus novos empreendimentos ou não seja mantida a remuneração atualmente cobrada pela Lopes, a Lopes poderá sofrer um efeito adverso.*

A Lopes celebra contratos com clientes-incorporadores para a intermediação da venda de cada empreendimento imobiliário, nos quais é estabelecida a remuneração pelos serviços prestados. Tendo em vista que os referidos contratos celebrados com os clientes-incorporadores são firmados por empreendimento, a Lopes não tem como garantir que tais clientes-incorporadores continuarão a contratar a Lopes para a comercialização de futuros empreendimentos imobiliários nas mesmas quantidades contratadas atualmente e, tampouco, que será capaz de negociar a mesma remuneração que tem usualmente estabelecido. Na média nos anos de 2003 a 2005, 88% da receita líquida da Lopes foi decorrente da atividade de intermediação de lançamentos imobiliários. Caso, no futuro, os clientes-incorporadores não contratem a Lopes para a intermediação da venda de seus empreendimentos imobiliários nas mesmas quantidades ou remuneração contratados atualmente pela Lopes, a Lopes poderá sofrer um efeito adverso.

*Em 2003 e 2004, a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil adotadas a partir de 2005. Desse modo, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis entre si e com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras.*

Os auditores independentes da Lopes emitiram parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras combinadas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 com ressalva, devido a práticas contábeis adotadas pela LCI, suas controladas e EMBRACI em relação ao reconhecimento de receitas naqueles exercícios. Em 2003 e 2004, a LCI, suas controladas e EMBRACI reconheciam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não de acordo com o princípio de competência. Se tais sociedades tivessem adotado as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil a partir de 2002, parte do saldo da conta de “adiantamento de clientes” teria sido contabilizado como receita e parte da receita teria sido contabilizada como “contas a receber”. Os efeitos acumulados de referida inconsistência contábil, no montante de R\$9.0 milhões, líquidos dos efeitos tributários, foram reconhecidos contabilmente no exercício de 2005, como crédito diretamente na conta de lucros acumulados, como ajustes de exercícios anteriores. O parecer dos auditores ainda dispõe que não foi praticável mensurar os efeitos individuais nos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e de 2004. Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas da LCI, suas controladas e EMBRACI para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em

2003 e 2004, e não são comparáveis entre si e com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras. Para maiores detalhes, ver “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Práticas Contábeis Adotadas no Brasil”. O investidor deverá considerar tais limitações ao avaliar a condição financeira histórica, resultados operacionais e perspectivas da Lopes, especialmente no que diz respeito à comparação dos resultados contida em “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” e decidir investir nas Ações.

***Mudanças na administração da Lopes ou a incapacidade de atrair e manter novos executivos pode ter um efeito adverso na Lopes.***

A atividade da Lopes exige alta qualificação dos administradores, tanto em relação ao conhecimento do setor imobiliário, relacionamento com clientes-incorporadores e clientes-compradores de imóvel, como na agilidade e precisão nas decisões, motivação e gestão da força de vendas. A eventual perda dos principais executivos e a incapacidade de atrair novos profissionais poderá causar um efeito adverso na Lopes. Além disso a Lopes não pode assegurar que nenhum desses executivos seniores não violará obrigações de não-competição assumidas perante a Lopes.

***A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes.***

Devido à reorganização societária implementada pela Companhia, as demonstrações financeiras da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e as referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 não contemplam o aumento na estrutura de custos e despesas da Lopes, estimados para o ano de 2007. A Companhia estima que o aumento de seus custos e despesas ocorre, sobretudo, em razão:

(i) do aumento do quadro de administradores da Companhia, por meio da contratação de parte dos antigos sócios-administradores das sociedades que transferiram suas atividades à Companhia e suas controladas e do ajuste da remuneração de parte dos referidos administradores, para adequá-la aos parâmetros de uma companhia aberta, representando um aumento de aproximadamente R\$4,1 milhões em relação aos custos da Companhia anteriores à reorganização, que eram de R\$0,3 milhão (relativamente a remuneração fixa e encargos), e, após a reorganização passaram a ser de R\$4,4 milhões, valor este resultante da soma de custos com remuneração fixa e encargos, no valor de R\$1,2 milhão, e remuneração variável e encargos, no valor de R\$3,2 milhões;

(ii) da contratação de novos profissionais especializados para fazer face às demandas que a Companhia terá enquanto companhia aberta, entre os quais incluem-se o Diretor Financeiro e de Relação com Investidores e sua equipe de apoio, representando um aumento de custos de aproximadamente R\$2,1 milhões, resultantes da soma de custos com remuneração fixa e encargos, no valor de R\$1,3 milhão, e remuneração variável e encargos, no valor de R\$0,8 milhão, custos estes que a Companhia não tinha antes da reorganização; e

(iii) da contratação de novos profissionais para possibilitar a assimilação e integração de capacidades e funções relevantes para a Companhia, até então realizadas por consultorias externas, representando

um aumento de aproximadamente R\$2,1 milhões, referentes à remuneração fixa e encargos dos referidos novos profissionais, em relação aos custos da Companhia anteriores à reorganização, que eram de R\$14,9 milhões, e, após a reorganização passaram a ser de R\$17,0 milhões.

Neste sentido, levando-se em consideração o atual modelo operacional e quadro de administradores e funcionários da Companhia, estima-se que o aumento de seus custos e despesas será de aproximadamente R\$8,3 milhões para o ano de 2007, sendo que, deste montante, R\$4,3 milhões têm caráter de despesas relacionadas à remuneração fixa e encargos dos novos colaboradores, e R\$4,0 milhões referem-se à estimativa de remuneração variável e encargos dos antigos e novos colaboradores da Companhia, a qual poderá ser maior ou menor a depender dos resultados da Companhia. A Companhia não é capaz de informar se referida estimativa de custos será mantida ou alterada nos anos de 2008 e seguintes. Adicionalmente, além dos fatores acima, a Lopes pode incorrer em outros custos e despesas adicionais, em virtude de fatores que, atualmente, não é capaz de identificar ou caso as premissas adotadas para estimar o aumento de custos em 2007 não se concretizem conforme previsto.

Em conseqüência, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e as informações financeiras combinadas da Lopes referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, as quais não foram objeto de parecer dos auditores, mas de revisão limitada, incluídas neste Prospecto Definitivo podem não ser indicativas dos resultados futuros da Companhia e suas controladas. Não é possível mensurar o impacto do incremento dos custos da Lopes a partir da análise das informações e demonstrações financeiras da Lopes inclusas neste Prospecto Definitivo, pois a Companhia e suas controladas adquiriram os ativos e atividades da LCI, suas controladas e da EMBRACI em 15 de agosto de 2006 e nem todos os fatores que causarão impacto nos custos da Lopes, em decorrência da reorganização societária, foram integralmente implementados nos seus primeiros 45 dias de atividade após a reorganização societária. Para mais informações sobre a reorganização societária ver "Discussão e Análise sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente" e "Operações com Partes Relacionadas – Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades".

***A Lopes pode não conseguir implementar integralmente sua estratégia de negócios.***

A habilidade da Lopes de colocar em prática as principais medidas que fazem parte de sua estratégia de negócios depende de uma série de fatores, dentre os quais o crescimento do mercado imobiliário brasileiro e a conseqüente capitalização da Lopes nesse crescimento, o desenvolvimento contínuo da infra-estrutura tecnológica visando ao aumento da eficiência operacional, a criação de novos produtos e estratégias de vendas, a expansão geográfica e o desenvolvimento do mercado de revenda de imóveis.

Adicionalmente, o segmento de revenda de imóveis de terceiros conta com características próprias, como, por exemplo, a falta de exclusividade na prestação de serviços de intermediação imobiliária e práticas informais, tais como o registro da transferência de propriedade do imóvel por valor inferior ao efetivamente pago por sua aquisição. Tendo em vista que a Lopes atua com observância das formalidades legais e, em determinados casos, atua com exclusividade na prestação de seus serviços, tais características, como a não-exclusividade e as informalidades praticadas no mercado, podem

limitar o aumento da base de clientes-compradores da Lopes, ou até mesmo diminuí-las, por tornar menos atraente a contratação da intermediação de operações de compra e venda de imóveis.

***As aquisições de empresas apresentam muitos riscos e a Companhia, se vier a realizá-las, poderá não alcançar as metas financeiras e estratégicas previstas à época de qualquer aquisição.***

A aquisição de empresas poderá constituir elemento da estratégia de negócios da Companhia. Os riscos que a Companhia poderá encontrar nessas eventuais aquisições incluem os seguintes: (i) a aquisição poderá não contribuir para a estratégia comercial da Companhia, ou pode-se pagar por ela mais do que seu valor real; (ii) o processo de diligência legal pode não identificar passivos ocultos e problemas técnicos, tais como questões ligadas à qualidade de produto ou serviço da empresa adquirida; (iii) a Companhia pode enfrentar contingências no que diz respeito à responsabilidade por serviços prestados, divulgações financeiras, práticas contábeis ou controles internos; (iv) a aquisição pode acarretar processos movidos por funcionários ou terceiros; (v) a Companhia pode não ser capaz de obter, em tempo hábil, autorizações de autoridades públicas nos termos das leis que disciplinem a defesa da concorrência; e (vi) as aquisições podem vir a gerar ágio contábil e a sua amortização terá como efeito a redução do lucro no período e, em consequência, a redução do valor do dividendo obrigatório.

Esses fatores poderiam causar efeito prejudicial relevante sobre os negócios da Companhia, resultados operacionais, situação financeira ou fluxos de caixa, especialmente no caso de aquisição de empresas de maior porte ou de número maior de aquisições

***Ocorre no mercado de intermediação imobiliária a celebração de contratos não escritos. Nesse sentido, a Lopes não tem contratos assinados com alguns de seus clientes-incorporadores em relação aos seus negócios de consultoria e intermediação imobiliária o que, em caso de disputa judicial, pode vir a causar um efeito adverso na Lopes.***

A Lopes não celebrou contratos por escrito com determinados clientes-incorporadores em relação aos negócios de consultoria e intermediação imobiliária. Essa situação ocorre também em relação aos seus clientes vendedores, porém eles representam parcela menos significativa de seus negócios. Dessa forma, a Lopes poderá ter dificuldades em executar esses contratos em juízo caso esses clientes não possam ou não desejem continuar a trabalhar com a mesma. Esse acontecimento pode resultar, entre outros, na perda das receitas associadas a certos projetos de lançamentos imobiliários, além de afetar a reputação da Lopes no mercado. Tais fatores podem afetar adversamente a Lopes.

***A Companhia e suas controladas podem ser consideradas sucessoras em obrigações das sociedades que anteriormente conduziam seus negócios e atividades.***

A Companhia e suas controladas foram criadas recentemente em decorrência de uma reestruturação societária implementada pelo Acionista Vendedor em consonância com a estratégia de negócios da Lopes e em preparação para a Oferta. Como consequência, a Lopes alterou seu modelo operacional, e, inclusive, modificou a forma de contratação de seus Colaboradores. As sociedades LCI, UPL, UPH e EMBRACI, cujos negócios e certos ativos foram transferidos para a Companhia e suas controladas, permaneceram responsáveis, inclusive por força de contrato, por todo o passivo existente e contingente referentes ao período anterior à reorganização societária relacionado aos negócios e aos

ativos transferidos à Companhia e suas controladas, exceto as provisões para pagamento de 13º salário e férias e respectivos encargos previdenciários que foram transferidas para a Companhia e suas controladas. Tal passivo será garantido por uma conta-garantida, no valor de R\$10 milhões, a ser constituída na LCI 15 dias após a Data da Liquidação, valor esse que poderá não ser suficiente para honrar todo o passivo relacionado às atividades transferidas para o qual a Companhia seja considerada sucessora. Os tribunais brasileiros têm entendido que o acionista controlador, a entidade sucessora de uma outra sociedade, a sociedade receptora de ativos de outra sociedade e empresas de um mesmo grupo, em determinadas circunstâncias, podem ser responsáveis solidariamente por obrigações trabalhistas, previdenciárias, cíveis, fiscais, referentes a direitos do consumidor e ambientais de empresas ligadas ou que anteriormente detinham seus ativos, conforme o caso. Na esfera trabalhista, a entidade sucessora responde diretamente pelo passivo assumido, portanto, ainda que as sociedades LCI, UPL, UPH e EMBRACI, tenham fixado contratualmente sua responsabilidade em relação a todo o passivo existente e contingente referentes ao período anterior à reorganização societária, a Companhia e suas controladas poderão ser executadas diretamente em ações judiciais trabalhistas. Na esfera fiscal, a transferência de ativos e atividades comerciais de uma sociedade para outra pode gerar a responsabilidade subsidiária do sucessor pelos tributos e contribuições devidos pelo sucedido. Caso as sociedades cujos negócios e certos ativos foram transferidos para a Lopes não honrem suas obrigações por todo o respectivo passivo relacionado, a Lopes poderá ter que responder por passivos cíveis, fiscais, ambientais ou referentes a direitos do consumidor que lhes sejam atribuídos na qualidade de sucessora das sociedades que exerciam suas atividades anteriormente a reorganização societária e a Lopes não pode assegurar que o valor da conta-garantida será suficiente para o pagamento integral desses passivos, ou que a conta-garantida será mantida pelo prazo necessário para cumprir tais obrigações. Além disso, não há multa ou penalidade contratual em caso de eventual descumprimento da obrigação da constituição da conta-garantida, nem exigência contratual de que a conta-garantida seja aberta como uma conta de *escrow* tradicional, em que os recursos são depositados em uma conta-corrente vinculada administrada por um banco depositário com regras especiais para liberação dos recursos acordadas no contrato de *escrow*. Dessa forma, caso a conta-garantida deixe de ser constituída, a indenização pelo descumprimento da obrigação terá de ser obtida mediante procedimento arbitral instaurado nos termos do contrato, e, ainda que a conta-garantida venha a ser constituída, os investidores nas Ações deverão estar cientes de que a conta-garantida não oferece a mesma segurança de uma conta *escrow* tradicional. Para mais informações ver "Operações com Partes Relacionadas - Instrumento Particular de Transferência de Atividades".

***A cessão de contratos à Companhia e suas controladas como parte de sua reorganização pode não ser reconhecida como válida.***

No âmbito da recente reorganização societária, a Companhia e suas controladas adquiriram contratos de consultoria e intermediação imobiliária e estão em processo de obtenção das autorizações necessárias para a transferência de tais contratos. Se tais autorizações não forem obtidas, os clientes da Lopes poderão rescindir tais contratos a qualquer tempo. Além disso, em caso de qualquer litígio entre a Companhia e suas controladas e seus clientes, as transferências de contratos efetuadas sem a autorização do respectivo cliente poderão ser questionadas e a Companhia e suas controladas poderão não conseguir exercer os direitos ali previstos contra tais clientes. Isso poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados das operações da Companhia e suas controladas.

***A redução do valor médio de vendas de imóveis no mercado pode ter efeito adverso para a Lopes.***

O valor médio de venda de imóveis está diretamente relacionado com a oferta de lançamentos imobiliários no mercado. Caso ocorra eventual crescimento do setor imobiliário, implicando a oferta de lançamentos imobiliários em excesso, a demanda por tais lançamentos pode ficar saturada, o que pode reduzir o valor médio de venda dos imóveis comercializados pela Lopes. Como a remuneração da Lopes é baseada em um percentual sobre o valor de suas vendas, eventual redução do valor de venda dos imóveis comercializados pela Lopes, sem o correspondente aumento proporcional de número de unidades vendidas, poderá impactar a eficiência operacional da Lopes e lhe causar um efeito adverso, uma vez que a remuneração da Lopes é baseada em uma percentagem sobre o valor de suas vendas.

***Uma maior disponibilidade de crédito no setor imobiliário pode desestimular os clientes-incorporadores a contratarem os serviços da Lopes.***

A velocidade das vendas durante o lançamento dos empreendimentos imobiliários é atualmente extremamente importante para os clientes-incorporadores, dado que, em regra, eles utilizam os recursos das vendas durante o lançamento dos empreendimentos para financiar a construção. Uma maior disponibilidade de crédito no setor imobiliário pode diminuir a dependência dos clientes-incorporadores em relação à velocidade de vendas concentrada durante o lançamento, haja vista a disponibilidade de crédito para a construção dos empreendimentos. Dessa forma, os clientes-incorporadores poderão preferir vender os imóveis durante ou após a construção dos empreendimentos, sem necessitar de grande força de venda para a comercialização de uma quantidade grande de unidades em curto espaço de tempo e, conseqüentemente, dos serviços prestados pela Lopes.

***A alteração na interpretação quanto à natureza da relação de trabalho dos corretores autônomos que colaboram com as atividades da Lopes pode ter efeito adverso para a Lopes.***

A legislação atual autoriza que as empresas de setor de intermediação de vendas imobiliárias contratem corretores de imóveis, na qualidade de trabalhadores autônomos sem vínculo empregatício, tal como ocorre atualmente entre a Lopes e os seus corretores autônomos. A Lopes acredita ser essa a praxe de mercado. Todavia, há precedentes jurisprudenciais que consideraram tal relação como sendo uma relação de emprego entre empresas de intermediação imobiliária e seus corretores autônomos. Ver “Descrição dos Negócios – Pendências Judiciais e Administrativas – Ações Trabalhistas”. Caso este entendimento venha a se tornar predominante no futuro, a Lopes poderá sofrer um aumento significativo no número de ações judiciais e, por conseguinte, em seus custos, causando efeito adverso na Lopes.

***O relacionamento entre a Lopes e os corretores autônomos pode ser encerrado a qualquer tempo.***

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes atua em conjunto com mais de 1.200 corretores autônomos. Entretanto, não há qualquer disposição legal ou contratual que garanta à Lopes a continuidade do relacionamento com tais corretores, podendo ser encerrado a qualquer tempo. Adicionalmente, este relacionamento não prevê a atuação exclusiva de tais corretores para a Lopes. Portanto, a Lopes pode sofrer uma abrupta redução no número de corretores com os quais atua ou ser obrigada a oferecer

melhores condições de remuneração para manter tais corretores, o que poderá causar efeito adverso na Lopes.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Lopes pode perder sua posição de liderança no mercado em certas circunstâncias.***

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Adicionalmente, algumas incorporadoras podem concorrer com a Lopes na comercialização de seus empreendimentos, o que normalmente ocorre por meio de sociedades integrantes do grupo econômico do qual participam, com uma estrutura de vendas de corretores voltados, exclusivamente, para a comercialização dos seus empreendimentos. A Lopes não pode garantir que tal movimento diminua ou deixe de existir no futuro. Além disso, Colaboradores da Lopes, incluindo executivos e outros profissionais qualificados, podem vir a constituir novas empresas ou trabalhar em empresas já existentes que atuem no mercado de intermediação imobiliária, ou em empresas incorporadoras que tenham ou venham a ter operações próprias de vendas, concorrendo, portanto, com a Lopes. Além disso, seus concorrentes podem adotar práticas informais, tais como o registro da transferência de propriedade do imóvel por valor inferior ao efetivamente pago por sua aquisição e, conseqüentemente, propiciar custos menores para o cliente-comprador do que aquelas que seriam incorridos caso o negócio fosse intermediado pela Lopes. Outras empresas, inclusive estrangeiras, podem passar a atuar ativamente na atividade de intermediação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência.

Adicionalmente, instituições financeiras, motivadas pelo excesso de recursos destinado compulsoriamente para crédito imobiliário, vêm criando linhas de crédito vinculadas apenas à aquisição de imóveis que façam parte de um rol previsto em programas geridos pelas próprias instituições financeiras, em operações sem participação de empresa intermediadora da compra e venda de imóveis. Desta forma, a Lopes poderia passar a sofrer concorrência também de tais instituições financeiras, especialmente no segmento de imóveis populares, em que a obtenção de financiamento pelos compradores de imóveis é, em regra, relevante para a conclusão do negócio.

Desta forma, se a Lopes não for capaz de responder a tal competição, poderá sofrer um efeito adverso.

***A Lopes pode vir a ser prejudicada em razão da conduta inadequada de alguns dos corretores autônomos com quem atua.***

A Lopes não possui controle direto sobre a atuação dos corretores autônomos por ela contratados, tendo em vista a relação de não-exclusividade e autonomia de tais corretores com a Lopes. Portanto, é possível que alguns de tais corretores, sem o conhecimento da Lopes, apresentem uma conduta não condizente com os padrões estabelecidos pela Lopes e pelo COFECI, como o fornecimento de informações imprecisas e erradas sobre o imóvel comercializado, como, por exemplo, promessa de rentabilidade e/ou valorização futura do imóvel, o recebimento de valores de entrada do comprador do imóvel antes do efetivo registro de aprovação da incorporação no Registro de Imóveis competente e, especificamente no setor de revendas de terceiros, práticas informais no tocante ao valor de comercialização diverso do efetivamente registrado. Tais condutas, não obstante repudiadas pela Lopes, poderão prejudicar a imagem e reputação da Lopes no mercado, bem como gerar

responsabilidade para Lopes pelos atos praticados pelos corretores autônomos com quem atua, causando, dessa forma, um efeito adverso sobre a Lopes.

***As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a limitar o desenvolvimento ou de outra forma ter um efeito adverso sobre a Lopes.***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, meio ambiente e proteção ao patrimônio histórico, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção. A atividade de intermediação imobiliária da Lopes está diretamente relacionada à obtenção pelos clientes-incorporadores de aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os clientes-incorporadores, e conseqüentemente, causar um efeito adverso sobre a Lopes. Além disso, mudanças na regulamentação aplicável à intermediação podem impactar de forma adversa a intermediação de vendas de imóveis de terceiros.

Não há legislação específica que regule a prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária prestados pela Lopes aos seus clientes-compradores de imóveis. O Ministério Público do Estado de São Paulo celebrou Termos de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC) com o SECOVI-SP, autorizando a prestação desses serviços no Estado de São Paulo, contanto que observadas determinadas orientações. A Lopes não pode garantir que tais TACs permanecerão em vigor, que eventuais entendimentos judiciais não venham a prevalecer em relação a tais TACs ou revogá-los parcial ou totalmente ou, ainda, que não será editada legislação específica vedando ou limitando a prestação do serviços de assessoria técnico-imobiliária, o que poderá causar um efeito adverso na Lopes. Ademais, tendo em vista que a Lopes somente presta serviços de assessoria técnico-imobiliária aos seus clientes-compradores de imóveis no Estado de São Paulo, a Lopes não pode assegurar que poderá prestá-lo da mesma forma no Estado do Rio de Janeiro ou em outros Estados do País.

***A Lopes deve obedecer a determinadas normas e obrigações com relação às suas atividades de intermediação imobiliária. Qualquer descumprimento a essas normas ou obrigações poderá ter um efeito adverso sobre a Lopes.***

Os corretores autônomos de imóveis que colaboram com a Lopes estão sujeitos às regras estipuladas na Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1.978, e alterações posteriores, bem como por resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, o qual possui Conselhos Regionais (CRECI) espalhados pelos Estados. Caso o corretor autônomo de imóveis deixe de atender quaisquer imposições legais ou descumpra outras obrigações, o corretor e a Lopes poderão sofrer processo administrativo junto ao CRECI, incidindo até mesmo em pena de multa, correndo a Lopes também o risco de responder judicialmente pela intermediação da compra, venda ou locação de imóveis negociada pelo corretor autônomo.

## Riscos Relacionados ao Brasil

*O Governo Federal exerceu e continua a exercer significativa influência na economia brasileira. Esse envolvimento, bem como a conjuntura política e econômica do Brasil, podem ter um efeito adverso na Lopes ou no preço de mercado de ações da Companhia.*

O Governo Federal freqüentemente intervém na economia nacional e eventualmente realiza modificações drásticas em sua política. Historicamente, o Governo Federal interveio, de tempos em tempos, na economia brasileira e no setor de serviços financeiros. Intervenções passadas incluíram depreciação do valor da moeda, imposição de controles de salários, preços e fluxo de capitais, congelamento de contas bancárias e limitações à importação. O negócio, situação financeira, receitas, resultados operacionais e perspectivas da Lopes, bem como o preço de mercado de suas ações poderão ser prejudicados por mudanças nas políticas, regulamentação ou por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- taxas de câmbio;
- nível de inflação;
- política monetária;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais internos;
- política fiscal;
- demanda pelos serviços de intermediação imobiliária;
- instabilidade política;
- redução do nível de renda ou de salários;
- aumento nos níveis de desemprego; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o Brasil.

O desempenho da economia brasileira tem sido impactado por acontecimentos no cenário político. Historicamente, crises e escândalos políticos têm abalado a confiança dos investidores e do público em geral e afetado negativamente o desenvolvimento da economia e o preço de mercado das ações de companhias brasileiras. Adicionalmente, eleições presidenciais foram realizadas no Brasil em outubro de 2006 e a administração pós-eleição pode buscar implementar novas políticas. A Lopes não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas prejudicarão a economia ou o negócio ou desempenho financeiro da Lopes. Incertezas e escândalos políticos poderão ter um efeito adverso na economia brasileira, nos resultados operacionais da Lopes e no preço de mercado das Ações.

Além disso, a Lopes não pode prever se o Governo Federal intervirá na economia brasileira e, em ocorrendo tal evento, a natureza e a extensão de tais intervenções. As medidas do governo podem adversamente afetar os negócios da Lopes por meio de redução de demanda por seus serviços, aumento de seus custos ou limitação de sua capacidade de fornecer serviços. Ainda, instabilidade social e outros desdobramentos políticos ou econômicos resultantes de imposição de novas políticas econômicas do governo, ou a resposta do Governo Federal a tais desdobramentos, podem causar um efeito adverso para a Lopes.

***A inflação e os esforços do Governo Federal para combatê-la podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente os resultados e o valor de mercado das ações da Companhia.***

No passado, o Brasil vivenciou altíssimas taxas de inflação. Mais recentemente, a taxa anual de inflação do Brasil foi de 8,7% em 2003, 12,4% em 2004, 1,2% em 2005 e 2,3% nos primeiros nove meses de 2006, de acordo com o IGP-M e de 14,42% em 2003, 11,04% em 2004, 6,83% em 2005 e 4,20% nos primeiros nove meses de 2006 de acordo com o INCC-DI, segundo a Fundação Getúlio Vargas. A inflação e certos atos do governo para combatê-la causaram, no passado, efeitos significativamente negativos sobre a economia brasileira. As medidas tomadas para controlar a inflação e a especulação sobre essas medidas governamentais contribuíram para a incerteza econômica no país e acirraram a volatilidade do mercado acionário brasileiro. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive ajustes nas taxas de juros intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, poderão desencadear aumentos de inflação. Se o Brasil vier a ter inflação substancial no futuro, os custos da Lopes poderão aumentar e suas margens líquida e operacional poderão diminuir. Pressões inflacionárias poderão levar a mais intervenções governamentais na economia, incluindo a introdução de políticas governamentais que podem causar um efeito adverso para a Lopes.

***Acontecimentos nas economias de outros mercados poderão afetar, negativamente, a economia brasileira e ter um efeito adverso para a Lopes.***

A conjuntura econômica e as condições de mercado em outros países, emergentes ou não, poderão afetar a economia brasileira e influenciar o mercado de valores mobiliários de emissão de empresas brasileiras. Embora a conjuntura econômica desses países possa ser substancialmente distinta da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores a acontecimentos ocorridos em outros países pode ter efeito prejudicial sobre o valor de mercado de valores mobiliários de emissoras brasileiras. A título de exemplo, em decorrência dos problemas econômicos experimentados em diversos países de mercado emergente nos últimos anos (tais como a crise financeira da Ásia de 1997, a crise financeira da Rússia de 1998 e a crise financeira da Argentina que teve início em 2001), os investidores passaram a ver os investimentos em mercados emergentes com maior cautela. Essas crises produziram significativa fuga do Brasil de moeda estrangeira, fazendo com que as empresas brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto no mercado interno quanto no mercado externo, dificultando o acesso aos mercados de capitais internacionais. A Lopes não pode assegurar que os mercados de capitais internacionais continuarão acessíveis às empresas brasileiras ou que os custos de captação de recursos nesses mercados continuarão a ser atrativos para a Lopes. Crises em outros países emergentes poderiam reduzir o interesse dos investidores por papéis emitidos por empresas brasileiras, inclusive a Lopes, o que poderia afetar negativamente a cotação das ações da Lopes. Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado em geral e pelas condições econômicas internacionais, especialmente as condições econômicas nos Estados Unidos da América. As cotações das ações listadas na BOVESPA, por exemplo, têm se mostrado historicamente sensíveis às flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos da América, bem como ao comportamento dos principais índices de ações dos Estados Unidos da América. Da mesma forma, o aumento de taxa de juros básica em outros países, como os EUA, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros, inclusive da Companhia, o que poderia causar um efeito adverso para a Lopes.

***Alterações na legislação tributária ou trabalhista, ou na interpretação de leis tributárias ou trabalhistas vigentes, podem ter um efeito adverso para a Lopes.***

O Governo Federal regularmente promove reformas nos tributos e nos regimes de tributação que afetam as operações da Lopes e de seus clientes (sejam eles os clientes-incorporadores ou os clientes-compradores de imóveis). Essas reformas incluem mudanças nas alíquotas de tributação e, ocasionalmente, imposição de tributos temporários, cujos recursos são destacados para o atendimento de determinados objetivos governamentais. Os efeitos dessas mudanças e de quaisquer outras mudanças decorrentes de aprovação de novas reformas tributárias não podem ser quantificados. Adicionalmente, pode haver, no futuro, interpretação diversa da atual legislação tributária pelas autoridades fazendárias ou pelo poder judiciário e essa nova interpretação pode alterar o atual regime tributário aplicável à Lopes. Além disso, pode haver alterações na legislação trabalhista ou na interpretação da atual legislação trabalhista pelo poder judiciário que altere os custos trabalhistas e encargos relacionados a que a Lopes está atualmente sujeita. A Lopes não pode assegurar que eventuais reformas tributárias ou trabalhistas, ou alterações na interpretação das leis tributárias ou trabalhistas vigentes não acarretarão um aumento das suas despesas com tributos ou dos seus custos trabalhistas e encargos relacionados, com conseqüente efeito adverso para a Lopes.

#### **Riscos Relacionados à Oferta e às Ações**

***Uma vez que não há qualquer mercado público para as ações de emissão da Companhia, o preço de mercado e o valor de negociação das ações podem ser voláteis, e o investidor poderá não ser capaz de revender suas ações por preço igual ou superior àquele pago pelas Ações na Oferta.***

Antes da Oferta, não havia qualquer mercado para as ações da Companhia. Como conseqüência, a Companhia não pode prever em que extensão o interesse dos investidores levará à formação de um mercado de negociação ativo e líquido, ou se o preço de mercado das ações da Companhia será volátil. A Companhia obteve autorização para listar suas ações na BOVESPA. O mercado brasileiro é substancialmente menor, menos líquido e potencialmente mais volátil do que os principais mercados acionários dos Estados Unidos e de outras economias desenvolvidas. Por exemplo, em 30 de setembro de 2006, valores mobiliários representando uma capitalização de mercado agregada de aproximadamente R\$ 1,27 trilhão foram listados na BOVESPA, com um volume de negociação diário médio de R\$ 2,3 bilhões em tal data. Além disso, as ações que ocupavam os primeiros dez lugares em termos de volume de negociação representavam aproximadamente 51,3% de todas as ações negociadas na BOVESPA em 2005. Em contraste, os valores mobiliários negociados na Bolsa de Valores de Nova York apresentavam uma capitalização de mercado agregada de US\$21,2 trilhões em 2005 e um volume de negociação diário médio de aproximadamente US\$1,3 trilhão em setembro de 2006. Tais características de mercado poderão limitar substancialmente a capacidade dos detentores das ações da Lopes vendê-las ao preço e no momento que desejarem, sendo que isso poderá afetar negativamente o preço de negociação das ações da Lopes. O preço de venda das Ações foi estabelecido mediante negociações entre a Companhia e os representantes dos Coordenadores, e ele pode não ser indicativo dos preços que prevalecerão no mercado de negociação após a Oferta. O preço de mercado das ações da Companhia poderá ainda flutuar de maneira significativa por muitas razões, inclusive em resposta aos fatores de risco discutidos neste Prospecto, ou por outros motivos não relacionados ao desempenho da Lopes. Finalmente, no contexto da Oferta, o UBS poderá realizar atividades de estabilização de preços das ações. Tais atividades poderão ou não ser realizadas, e se

realizadas, poderão ser descontinuadas a qualquer momento, o que pode ter efeito adverso no preço das Ações.

***Vendas ou emissões significativas de Ações depois da Oferta poderão causar uma redução no preço de mercado das Ações e diluir a participação dos acionistas da Lopes.***

A Companhia, o Acionista Vendedor, a São Francisco, a Equity e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia que detiverem ações na data de assinatura do *Placement Facilitation Agreement* (com exceção dos membros do Conselho de Administração que detêm uma única ação para fins de elegibilidade conforme exigido pela Lei das Sociedade por Ações) celebrarão acordos por meio dos quais tais pessoas se comprometerão a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, emprestar, outorgar opção de compra ou dar em garantia ações de emissão da Companhia ou valores mobiliários conversíveis em ou permutáveis por ações de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"), bem como abster-se de celebrar operação de *swap*, *hedge*, venda a descoberto ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade dos Valores Mobiliários pelo prazo de 180 dias contados da data da publicação do Anúncio de Início sem o prévio consentimento por escrito do UBS Securities, LLC., do Credit Suisse Securities (USA), LLC. e do Coordenador Líder, observadas determinadas exceções. Para maiores informações, ver "Descrição da Oferta - Restrições à Negociação de Ações (*Lock-up*)."

Além disso, de acordo com as regras do Novo Mercado, os acionistas controladores e os diretores e conselheiros de companhia listada no Novo Mercado não podem vender e/ou ofertar à venda ações de emissão de referida companhia, ou derivativos lastreados nessas 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 o 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 o término de tais restrições, todas as Ações estarão disponíveis para venda no mercado. Além disso, é possível que a Companhia precise captar recursos por meio da emissão pública ou privada de ações ou títulos de dívida conversíveis em ações. O Estatuto Social da Companhia permite a emissão de novas ações ordinárias até o total de 20.000.000 ações ordinárias sem a necessidade de aprovação por parte da assembléia geral de acionistas. A assembléia geral pode também decidir aprovar emissões de novas ações ordinárias acima dessa quantia. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações poderá ser feita, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, com a exclusão do direito de preferência dos acionistas, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores em nossas Ações.

Caso a Companhia decida emitir, ou o Acionista Vendedor, a São Francisco, a Equity ou os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia decidam vender, um número significativo de Ações, ou haja a percepção no mercado da possibilidade de ocorrência de tais emissões ou vendas, poderá haver uma redução no preço de mercado das Ações.

***A Companhia poderá ser controlada por um grupo de acionistas controlador, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas.***

Após a conclusão desta Oferta, a Companhia poderá continuar a ser controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, poderão possuir ou deter o poder de controle da Companhia, detendo ações representativas de 49,62% do capital votante, assumindo o exercício integral da Opção de Ações Suplementares. Caso não ocorra o exercício da Opção de Ações Suplementares, este grupo de acionistas possuirá ou deterá o poder de controle da Companhia, detendo ações representativas, em conjunto, de 56,07% do capital votante da Companhia.

Enquanto estes acionistas continuarem a possuir ou controlar um bloco significativo com direito a voto, eles controlarão a Companhia. Isto lhes possibilitará, sem que seja necessário o consentimento dos demais acionistas, eleger a maioria do conselho de administração e destituir conselheiros, controlar a administração e as políticas da Companhia, determinar o resultado de grande parte das matérias submetidas à apreciação dos acionistas, agir em seu próprio interesse na qualidade de acionistas controladores, o que poderá conflitar com os interesses dos demais acionistas, entre outros.

***Após a Oferta, se houver a venda das Ações Suplementares, a Companhia deixará de ter um acionista controlador titular de mais de 50% do capital votante, o que poderá deixá-la susceptível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante e/ou com acordo de voto para o efetivo exercício do poder de controle.***

Assumindo a venda da totalidade das Ações inicialmente ofertadas e das Ações Suplementares, o Acionista Vendedor, a São Francisco e a Equity passarão a deter, respectivamente, 39,56%, 5,87% e 4,19% do capital social da Companhia. Nesse cenário, a Companhia deixará de ter um acionista controlador titular da maioria absoluta do capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista controlador titular da maioria do capital votante e/ou sem um grupo de acionistas com acordo de voto para efetivo exercício do poder de controle. Novos acionistas poderão formar alianças ou celebrar acordos de voto visando formar um novo grupo de controle. Caso surja um grupo de controle detentor de amplo poder decisório da Companhia, o que atualmente não ocorre com o bloco formado pelo Acionista Vendedor, São Francisco e Equity, a Companhia poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas das suas políticas corporativas e estratégias, inclusive através de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Companhia poderá ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle, e a conflitos daí decorrentes. Também é possível que a Companhia se torne alvo de manobras por parte de investidores para alterar ou excluir ou descumprir as disposições do seu Estatuto Social que prevêem a realização de oferta pública de aquisição de ações.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais que 50% do capital votante poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois o quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações poderá não ser atingido. Caso a Companhia não tenha acionista controlador titular da maioria absoluta do capital votante, a Companhia e os acionistas não controladores poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas, em consequência, a Companhia terá dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou no direcionamento estratégico da Companhia, tentativa de

aquisição de controle da Companhia ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

***O Estatuto Social contém disposições que podem desencorajar operações de aquisição ou a substituição de conselheiros, impedir ou postergar transações às quais os investidores sejam favoráveis.***

O Estatuto Social contém disposições para evitar a concentração das ações da Companhia em pequeno grupo de investidores, de sorte a promover a dispersão das ações. Uma dessas disposições exige que qualquer acionista (que não aqueles que já sejam acionistas da Companhia no dia da publicação do Anúncio de Início, e demais investidores que se tornem acionistas da Companhia em certas transações especificadas em seu Estatuto Social) que passe a deter 20% ou mais do capital social da Companhia (excluindo-se ações em tesouraria e aumentos de capital involuntários, conforme especificado no Estatuto Social) realize oferta pública de aquisição da totalidade das ações em circulação por preço estabelecido em conformidade com o Estatuto Social no prazo de 60 dias contados da aquisição da mencionada participação. O Estatuto Social contém limitação adicional no tocante a aquisições de ações da Companhia em percentual superior a 8% do capital social da Companhia após a Data da Liquidação. Essas disposições podem ter efeitos contrários à aquisição de controle, podendo desencorajar, postergar ou impedir incorporação ou aquisição ou a substituição de conselheiros, ou transações em que investidores poderiam receber prêmio de controle por suas ações ordinárias. Para maiores detalhes, ver "Descrição do Capital Social".

***Poderá haver diluição imediata dos investimentos***

O preço de cada ação na Oferta deve superar o valor imediata das ações ordinárias de emissão da Lopes após esta Oferta. Em conseqüência, os investidores que adquirirem as ações desta Oferta sofrerão diluição de maneira imediata e substancial. Para mais informações, ver seção "Diluição".

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Tendo em vista que a Oferta descrita neste Prospecto Definitivo será uma distribuição pública secundária das Ações de emissão da Companhia pelo Acionista Vendedor, a Companhia não receberá quaisquer recursos em decorrência da realização da Oferta. O Acionista Vendedor receberá todos os recursos líquidos resultantes da venda das Ações na Oferta. Os custos e despesas da Oferta serão arcados exclusivamente pelo Acionista Vendedor.

## 2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

---

- Capitalização
- Diluição
- Dividendos
- Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
- Informações Financeiras Seleccionadas
- Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional
- Visão Geral do Setor
- Descrição dos Negócios
- Regulamentação do Setor
- Responsabilidade Social
- Administração
- Principais Acionistas e Acionista Vendedor
- Operações com Partes Relacionadas
- Descrição do Capital Social
- Práticas Adotadas de Governança Corporativa

## CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir descreve o caixa, as disponibilidades e aplicações financeiras, endividamento de curto e longo prazo, patrimônio líquido e capitalização total da Companhia e controladas em 30 de setembro de 2006, extraídas das demonstrações financeiras históricas (consolidadas e auditadas) da Companhia referentes ao período de 22 de maio de 2006 (data de constituição da Companhia) até 30 de setembro de 2006. Em Reunião do Conselho de Administração de 17 de novembro de 2006, com base nas demonstrações financeiras da Companhia (não consolidadas e não auditadas) datadas de 31 de outubro de 2006, foram declarados dividendos intermediários no valor de R\$6,0 milhões ou R\$ 125 por lote de mil ações, a título de antecipação do dividendo obrigatório, os quais serão pagos em data a ser fixada pela Diretoria, a qual não poderá ser posterior à data de pagamento dos dividendos a serem declarados na Assembléia Geral Ordinária de 2007 ou a 31 de dezembro de 2007, o que ocorrer primeiro, e não são refletidos na tabela abaixo. Para mais informações, ver "Descrição do Capital Social - Distribuição de Dividendos e Juros sobre Capital Próprio".

Adicionalmente, em 11 de dezembro de 2006, foi quitada, em dinheiro, a dívida da LCI-RJ com a LCI, no valor de aproximadamente R\$1,8 milhão, relativa à parcela do mútuo efetivamente utilizado pela LCI-RJ, nos termos do Contrato de Mútuo em Conta Corrente, datado de 14 de abril de 2006, originalmente celebrado entre, de um lado, LCI e, de outro, MBL e EJC, e aditado em 23 de junho de 2006, data em que a LCI-RJ substituiu MBL e EJC como devedores de tal contrato. A LCI-RJ quitou tal dívida com o montante recebido da Companhia, a título de subscrição de aumento de capital deliberado em 11 de dezembro de 2006. A Companhia, por sua vez, recebeu aproximadamente R\$1,8 milhão da SATI, a título de distribuição de lucros, declarados em reunião de sócios da SATI, realizada também em 11 de dezembro de 2006. Tais eventos não são refletidos na tabela abaixo. Para mais informações, ver "Descrição do Capital Social - Eventos Societários Recentes" e "Operações com Partes Relacionadas - Empréstimos entre a Lopes e Partes Relacionadas - Extinção do Contrato de Mútuo entre a LCI e a LCI-RJ".

Tendo em vista que a Oferta descrita neste Prospecto Definitivo será uma distribuição pública secundária das Ações de emissão da Companhia pelo Acionista Vendedor, a Companhia não receberá quaisquer recursos em decorrência da realização da Oferta.

O investidor deve ler esta tabela em conjunto com as seções "Informações Financeiras Seleccionadas", "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" e as demonstrações e informações financeiras combinadas da Lopes, e suas respectivas notas explicativas, constantes deste Prospecto Definitivo.

Em 30 de setembro de 2006 <sup>(1)</sup>

---

*(em milhares de R\$)*

Caixa, bancos e aplicações financeiras	3.860
<b>Endividamento Total</b>	<b>2.074</b>
Endividamento de curto prazo	288
Endividamento de longo prazo	1.786
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.166</b>
<b>Capitalização total <sup>(2)</sup></b>	<b>6.240</b>

<sup>(1)</sup> Informações obtidas nas informações financeiras consolidadas da Companhia referentes ao período de 22 de maio de 2006 (data de constituição da Companhia) até 30 de setembro de 2006, data esta posterior à reorganização societária da Lopes concluída em 15 de agosto de 2006. Ver "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente"

<sup>(2)</sup> Capitalização total é a soma do endividamento de curto e longo prazo e patrimônio líquido.

Adicionalmente, uma vez que os recursos obtidos com a Oferta serão pagos exclusivamente ao Acionista Vendedor, não haverá aumento no patrimônio líquido ou qualquer outra alteração nas demonstrações financeiras da Lopes após a Oferta.

## DILUIÇÃO

Em 30 de setembro de 2006, o patrimônio líquido da Companhia, de acordo com as informações financeiras históricas da Companhia, era de R\$4,2milhões. O patrimônio líquido por ação ordinária, baseado no número de 48.000.000 ações ordinárias emitidas na data deste Prospecto Definitivo, se considerados os efeitos do desdobramento de ações da Companhia, à razão de 1 ação ordinária para 458,553454 ações ordinárias, aprovada na Assembléia Geral Extraordinária de 1 de novembro de 2006 como se tivesse ocorrido em 30 de setembro de 2006, é de R\$0,08679.

A Companhia possui um plano de opções de compra de ações por meio do qual o Conselho de Administração pode outorgar opções de compra ou subscrição de ações ordinárias para os conselheiros, diretores, certos empregados e prestadores de serviços da Companhia, bem como de suas controladas, sujeito à diluição máxima cumulativa de 5% do capital social da Companhia em qualquer tempo.

O Preço por Ação, de R20,00, representa uma diluição imediata de R\$19,91 por Ação, se considerada a diferença entre o Preço por Ação e seu valor patrimonial em 30 de setembro de 2006 com base no balanço patrimonial não consolidado nessa mesma data. A diluição imediata de R\$19,91 por Ação representa um percentual de diluição imediata de 99,55% por Ação, calculada como a diferença entre o Preço por Ação e seu valor patrimonial em 30 de setembro de 2006 (com base no balanço patrimonial não consolidado nessa mesma data), dividido pelo Preço por Ação.

Tendo em vista que a Oferta é uma distribuição pública secundária de ações ordinárias de titularidade do Acionista Vendedor, o número de ações ordinárias de emissão da Companhia não aumentará após a conclusão da Oferta, uma vez que não haverá a emissão de novas ações pela Companhia.

Em 22 de maio de 2006, na constituição da Companhia, o Acionista Vendedor e MBL subscreveram, respectivamente, 9.860 e 140 ações ordinárias da Companhia pelo preço de subscrição de R\$1,00 por ação, valor este que estava totalmente integralizado, em dinheiro, em 19 de julho de 2006. Em 17 de julho de 2006, data anterior ao desdobramento de ações da Companhia acima referido, o Acionista Vendedor e MBL subscreveram, respectivamente, 93.352 e 1.325 ações ordinárias da Companhia pelo preço de subscrição de R\$ 1,00 por ação, valor este integralizado em dinheiro. Em 28 de setembro de 2006, MBL transferiu 1.462 ações de emissão da Companhia que detinha para a São Francisco. Além disso, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 7 de novembro de 2006 e aditado em 24 de novembro de 2006, o Acionista Vendedor, em 14 de dezembro de 2006, após o desdobramento de ações da Companhia acima referido, alienou à Equity e à São Francisco, respectivamente, 2.151.360 e 2.013.200 ações ordinárias da Companhia, pelo preço de R\$0,22 por lote de 100 ações, valor este pago em dinheiro, mediante depósito em conta bancária, na data deste Prospecto.

Adicionalmente, com base nos acordos de acionistas e instrumentos particulares de compra e venda de ações e outras avenças, celebrados em 7 de novembro de 2006, entre o Acionista Vendedor e os Diretores da Companhia, Srs. Marinaldo de Souza Macedo, Tomás Nioac de Salles, Roberto Martins Amatuzzi e Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa, o Acionista Vendedor alienou 445.000 ações da Companhia a tais administradores, nesta data, sendo 200.000 ações adquiridas por Marinaldo de Souza Macedo, 150.000 ações adquiridas por Tomás Nioac de Salles, 75.000 ações adquiridas por

Roberto Martins Amatuzzi e 20.000 ações adquiridas por Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa, ao preço de venda correspondente ao valor patrimonial contábil por ação naquela data, estimado em aproximadamente R\$0,0761, pago em dinheiro, mediante depósito em conta bancária, na data de assinatura do Contrato de Colocação e do *Placement Facilitation Agreement*. Para mais informações, ver "Descrição do Capital Social - Acordo de Acionistas entre a RoseDiamond e determinados administradores da Companhia".

Exceção feita aos eventos acima mencionados e à transferência fiduciária e não-onerosa de 1 ação para cada membro do Conselho de Administração da Companhia, não ocorreram outras aquisições de ações da Companhia por seus administradores, controladores ou detentores de opções em aquisições de ações desde sua constituição.

## DIVIDENDOS

A Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social da Companhia estabelecem o pagamento de dividendo obrigatório a seus acionistas, a não ser que a distribuição do dividendo obrigatório seja suspensa, caso a administração informe à Assembléia Geral que a distribuição é incompatível com a sua condição financeira. O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual mínimo do lucro líquido da Companhia no exercício social anterior, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. O Estatuto Social determina que esse percentual mínimo seja de 25% do montante de lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras, ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. Para maiores informações, ver a Seção “Descrição do Capital Social – Alocação do Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos”, relativa ao cálculo do montante disponível para ser distribuído a seus acionistas.

O dividendo obrigatório pode ser pago na forma de dividendos ou a título de juros sobre o capital próprio, cujo valor líquido do imposto de renda retido na fonte pode ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório e pode ser considerado como despesa dedutível para fins de imposto de renda de pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido, sujeito a determinados limites.

Aqueles que adquirirem Ações na Oferta terão direito de recebimento de dividendos integrais declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de novembro de 2006, com base nas demonstrações financeiras da Companhia (não consolidadas e não auditadas) datadas de 31 de outubro de 2006, foram declarados dividendos intermediários no valor de R\$6,0 milhões ou R\$125 por lote de mil ações, a título de antecipação do dividendo obrigatório. Aqueles que adquirirem Ações na Oferta terão direito ao recebimento de dividendos integrais e todos os outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação, ou, no caso das Ações Suplementares, a partir da respectiva Data de Liquidação das Ações Suplementares.

Os dados a seguir relativos à distribuição de dividendos foram extraídos das demonstrações financeiras combinadas da Lopes relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005. Para maiores informações, ver as seções “Apresentação das Informações Financeiras”, “Resumo das Demonstrações Financeiras”, “Informações Financeiras Seleccionadas” e “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”.

De acordo com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes, as sociedades LCI, UPH, UPL e EMBRACI, em conjunto, em 2003, distribuíram lucros no valor total de R\$7,5 milhões, equivalente a 72,2% do seu lucro líquido naquele exercício; em 2004, distribuíram lucros no valor total de R\$23,8 milhões, equivalente a 106,7% do seu lucro líquido naquele exercício; e em 2005, distribuíram lucros no valor total de R\$45,9 milhões, equivalente a 169,5% do seu lucro líquido naquele exercício, sendo que, de referido valor, R\$20,0 milhões foram relativos a lucros auferidos em exercícios anteriores. A Companhia não é capaz de prever se poderá no futuro distribuir dividendos em montantes similares aos lucros distribuídos no passado. Adicionalmente, principalmente devido à recente reorganização societária da Lopes, as distribuições de dividendos descritas nesta seção podem não ser indicativas de distribuições futuras de dividendos.

## INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

### Geral

O principal mercado de negociação das Ações será a BOVESPA. As Ações serão negociadas na BOVESPA sob o código "LPSB3".

A Companhia celebrou com a BOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data da publicação do Anúncio de Início, pelo qual concordará em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pela BOVESPA, a fim de se qualificar para listagem em segmento diferenciado de negociação de ações, conhecido como Novo Mercado.

A Companhia não possui nenhum título mobiliário emitido além das ações ordinárias e nominativas representativas do seu capital social.

### Negociação na BOVESPA

A BOVESPA é uma entidade sem fins lucrativos de propriedade de corretoras-membro. A negociação na BOVESPA só pode ser realizada pelas corretoras-membro e por um número limitado de não-membros autorizados. As negociações ocorrem das 10:00h às 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, por um sistema online, conectado a corretoras tradicionais e a corretoras que operam pela *Internet*. As negociações no "*after market*" estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelas corretoras que operam pela *Internet*.

Quando acionistas negociam ações na BOVESPA, a liquidação acontece três dias úteis após a data da negociação, sem correção monetária do preço de compra. O vendedor deve entregar as ações à BOVESPA na manhã do terceiro dia útil após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por meio das instalações da CBLC.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice BOVESPA, a BOVESPA 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.

### Novo Mercado

As ações ordinárias da Companhia serão admitidas à negociação no Novo Mercado da BOVESPA na data da publicação do Anúncio de Início. O início da negociação das Ações se dará no dia seguinte à publicação do Anúncio de Início.

## Introdução

Em dezembro de 2000, a BOVESPA deu início ao funcionamento de um segmento especial de negociação de ações denominado Novo Mercado. Esse novo segmento tem como propósito atrair companhias abertas dispostas a fornecer informações ao mercado e aos seus acionistas a respeito de seus negócios, adicionais ao que é exigido pela legislação, e que se comprometam a adotar práticas de governança corporativa, tais como práticas diferenciadas de administração, transparência e proteção aos acionistas minoritários.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que as presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: (i) manter apenas ações ordinárias em seu capital social; (ii) manter, no mínimo, 25% de ações do capital da Companhia em circulação; (iii) detalhar e incluir informações adicionais nas informações trimestrais; e (iv) disponibilizar as demonstrações financeiras anuais no idioma inglês e com base em princípios de contabilidade internacionalmente aceitos. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contratos entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a BOVESPA, além da adaptação do estatuto da companhia para as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos. As principais regras relativas ao Novo Mercado são sucintamente descritas a seguir, às quais a Companhia também está sujeita.

Em decorrência da edição da Resolução CMN n.º 2829/01, de 30 de março de 2001, posteriormente revogada, vigendo atualmente sobre o assunto a Resolução do CMN n.º 3121, de 25 de setembro de 2003, alterada pela Resolução CMN n.º 3357/06, de 31 de março de 2006 ("Resolução CMN n.º 3357/06"), que estabeleceu novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos a negociação no segmento especial Novo Mercado ou cuja classificação de listagem seja de Nível 1 ou Nível 2 de acordo com a regulamentação emitida pela BOVESPA, podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da Resolução CMN n.º 2829/01, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro.

## Autorização para Negociação no Novo Mercado

Primeiramente, a companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta na CVM. Além disso, a companhia deve, entre outras condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu Estatuto às cláusulas mínimas exigidas pela BOVESPA, em especial a que se refere à Cláusula Compromissória. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25% do capital social, deve ser mantida em circulação pela

companhia. Existe, ainda, uma vedação à existência de partes beneficiárias pelas companhias listadas no Novo Mercado.

### **Conselho de Administração**

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo 5 membros, eleitos pela assembléia geral, dos quais, no mínimo, 20% deverão ser Conselheiros Independentes, com mandato unificado de, no máximo, 2 anos, sendo permitida a reeleição. Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do termo de anuência dos Administradores os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente se submeter e a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, valendo ainda este termo como Cláusula Compromissória.

### **Outras características do Novo Mercado**

Dentre as outras características do Novo Mercado, destacam-se: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de aquisições de ações sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, a saída do Novo Mercado; (ii) realizar suas ofertas públicas de distribuição de ações sempre de modo a favorecer a dispersão acionária; (iii) o direito de venda conjunta nas mesmas condições dos acionistas em relação à venda do controle das companhias listadas no Novo Mercado; (iv) obrigações de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) submissão de todos os acionistas da companhia ao Regulamento de Arbitragem para a resolução de conflitos entre os acionistas, os administradores da companhia, os membros do Conselho Fiscal e a própria Companhia.

## INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

As tabelas abaixo apresentam um resumo das demonstrações e informações financeiras combinadas e outros dados da Lopes para os períodos ali indicados. As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes, respectivas notas explicativas e pareceres e relatório de revisão limitada da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, incluídos neste Prospecto Definitivo, e com a Seção "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional".

A Lopes preparou suas demonstrações financeiras de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, exceto pelos assuntos comentados abaixo relacionados ao reconhecimento de receita e demais impactos nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004. As demonstrações e informações financeiras combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foram preparadas com base nas demonstrações e informações financeiras históricas individuais de cada uma das sociedades combinadas.

A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes emitiu parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras combinadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, incluídas neste Prospecto Definitivo: (i) com ressalva, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, a qual está descrita no parágrafo 5 do respectivo parecer de auditoria; e (ii) com parágrafo de ênfase sobre o fato de que as sociedades combinadas mantêm transações relevantes com partes relacionadas, sobre as quais não há incidência de juros; essas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem ocorrido com partes não relacionadas.

O parecer anexo às demonstrações financeiras auditadas combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foi ressalvado pelos auditores independentes em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e respectivos impactos fiscais, tendo em vista que as sociedades que realizavam as atividades da Lopes anteriormente à reorganização societária - as sociedades combinadas - registravam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não no momento da efetiva prestação do serviço, em conformidade com o princípio contábil de competência, como requerido pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Devido à reorganização societária descrita acima em "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente", a fim de permitir a comparabilidade da posição financeira e das operações da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, a Lopes decidiu elaborar informações financeiras combinadas para os referidos períodos. As demonstrações financeiras combinadas, incluídas neste Prospecto Definitivo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 apresentam as demonstrações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI. As informações financeiras combinadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 apresentam as informações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI, bem como, a partir de 16 de agosto de 2006, as informações financeiras da Companhia e suas controladas.

Adicionalmente, o único ativo tangível transferido para a Companhia, em 15 de agosto de 2006, no contexto da sua reorganização societária foi o ativo permanente imobilizado, no valor contábil total aproximado de R\$4,1 milhões, tendo sido também transferida a provisão para o pagamento de 13º salário e férias, e respectivos encargos previdenciários relacionados aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas, no valor de R\$0,5 milhão, resultando no preço líquido de R\$3,6 milhões, na data-base de 31 de julho de 2006. Os demais ativos da LCI, suas controladas e da EMBRACI, inclusive o caixa e aplicações financeiras, não foram transferidos para a Companhia e suas controladas.

Para maiores informações, ver as seções "Resumo das Demonstrações Financeiras", "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", "Informações Financeiras Seleccionadas" e "Fatores de Risco - A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes, - Em 2003 e 2004 a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, de modo que as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste Prospecto Definitivo extraídas de tais demonstrações financeiras."

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
<b>Demonstração de Resultado</b>					
	<i>(valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita Bruta de Serviços</b>	42.822	58.025	71.001	46.043	61.100
Deduções da receita bruta	(3.720)	(5.431)	(6.745)	(4.428)	(5.751)
<b>Receita Líquida</b>	39.102	52.594	64.256	41.615	55.349
Custo dos serviços prestados	(12.298)	(14.453)	(15.296)	(9.591)	(14.345)
<b>Resultado Bruto</b>	26.804	38.141	48.960	32.024	41.004
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>					
Com vendas	(4.100)	(4.281)	(5.863)	(3.480)	(4.521)
Honorários da diretoria	(929)	(919)	(1.030)	(544)	(729)
Gerais e administrativas	(7.660)	(5.801)	(6.992)	(5.040)	(7.865)
Depreciações e amortizações	(880)	(687)	(1.105)	(793)	(869)
Receitas financeiras, líquidas	2.376	2.379	1.521	1.136	1.437
Outras despesas operacionais, líquidas	(464)	(398)	(516)	(234)	(444)
	(11.657)	(9.707)	(13.985)	(8.955)	(12.991)
<b>Lucro Operacional</b>	15.147	28.434	34.975	23.069	28.013
Resultado não-operacional	(603)	14	1	1	264
Lucro antes do imposto de renda, Contribuição social e participação dos minoritários	14.544	28.448	34.976	23.070	28.277

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
Impostos de renda e contribuição social	(4.081)	(5.982)	(6.984)	(4.535)	(5.741)
<b>Lucro antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>10.463</b>	<b>22.466</b>	<b>27.992</b>	<b>18.535</b>	<b>22.536</b>
Participação dos minoritários	(1)	(157)	(950)	(700)	(1.117)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>10.462</b>	<b>22.309</b>	<b>27.042</b>	<b>17.835</b>	<b>21.419</b>

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
<i>(valores em milhares de reais)</i>					
<b>Balço Patrimonial</b>					
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e bancos	219	236	674	976	688
Aplicações financeiras	13.404	12.057	11.398	6.597	12.947
Contas a receber de clientes	1.166	360	11.230	6.543	9.908
Impostos a compensar	296	381	500	689	632
Adiantamentos a fornecedores	75	19	-	-	-
Despesas pagas antecipadamente	32	45	20	31	28
Outros créditos	108	110	87	159	753
	<u>15.300</u>	<u>13.208</u>	<u>23.909</u>	<u>14.995</u>	<u>24.956</u>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>					
Contas a receber de clientes				-	49
Impostos a compensar	2.497	2.641	2.729	2.633	2.679
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	32.823	33.584	13.666	13.623	14.763
Depósitos judiciais	272	303	369	371	584
	<u>35.592</u>	<u>36.528</u>	<u>16.764</u>	<u>16.627</u>	<u>18.075</u>
<b>Permanente</b>					
Investimentos	197	-	-	-	254
Imobilizado	2.611	2.701	4.037	4.145	5.794
	<u>2.808</u>	<u>2.701</u>	<u>4.037</u>	<u>4.145</u>	<u>6.048</u>
<b>Total do ativo</b>	<u><u>53.700</u></u>	<u><u>52.437</u></u>	<u><u>44.710</u></u>	<u><u>35.767</u></u>	<u><u>49.079</u></u>

<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	900	1.197	2.545	1.049	754
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	-	288
Salários e encargos sociais	598	609	657	862	1.683
Impostos e contribuições	1.564	1.432	5.775	4.036	3.930
Dividendos	-	107	2.771	96	96
Adiantamento de clientes	8.468	7.998	1.214	723	2.325
Empréstimos e outras dívidas com partes relacionadas	1.625	1.956	2.310	2.246	2.653
Outras contas a pagar	180	151	224	194	233
	<u>13.335</u>	<u>13.450</u>	<u>15.496</u>	<u>9.206</u>	<u>11.962</u>

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
<b>Exigível a Longo Prazo</b>					
Impostos a pagar	940	994	1.027	996	1.066
Provisão para contingências	2.527	2.629	2.713	2.629	3.159
	3.467	3.623	3.740	3.625	4.225
<b>Participação dos Minoritários</b>	3	6	7	5	24
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social subscrito	1.287	1.287	1.287	1.287	1.391
Capital social a integralizar	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva de capital	304	304	304	304	304
Lucros acumulados	35.307	33.770	23.879	21.343	31.176
	36.895	35.358	25.467	22.931	32.868
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	53.700	52.437	44.710	35.767	49.079

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais)</i>				
<b>Fluxo de caixa decorrente de:</b>					
Atividades operacionais	14.069	23.443	25.136	16.766	21.503
Investimentos	(1.329)	(578)	(2.441)	(2.295)	(2.880)
Financiamentos	(34.010)	(24.195)	(22.916)	(19.191)	(17.060)
<b>Aumento (redução) no caixa</b>	<b>(21.270)</b>	<b>(1.330)</b>	<b>(221)</b>	<b>(4.720)</b>	<b>1.563</b>

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais)</i>				
<b>Lucro Líquido</b>	10.462	22.309	27.042	17.835	21.419
Imposto de renda e contribuição social	(4.081)	(5.982)	(6.984)	(4.535)	(5.741)
Resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras)	2.376	2.379	1.521	1.136	1.437
Depreciação e amortização	(880)	(687)	(1.105)	(793)	(869)
Resultado não operacional	(603)	14	1	1	264
Participação de acionistas minoritários	(1)	(157)	(950)	(700)	(1.117)
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>13.651</b>	<b>26.742</b>	<b>34.559</b>	<b>22.726</b>	<b>27.445</b>

(1) EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no lucro líquido antes das participações de acionistas minoritários, imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), depreciação, amortização e resultado não-operacional. O cálculo do EBITDA Ajustado não corresponde a uma prática contábil adotada no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado substituto do lucro líquido, como indicador de seu desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem significado padronizado e a definição de EBITDA Ajustado adota pela Lopes pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA ou EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.

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

Essa seção contém discussões sobre estimativas futuras que envolvem riscos e incertezas. Os resultados reais podem diferir significativamente daqueles discutidos nas afirmações sobre estimativas futuras como resultado de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles informados nas seções "Considerações sobre Estimativas e Declarações Acerca de Eventos Futuros" e "Fatores de Risco" e os assuntos informados de forma geral neste Prospecto Definitivo.

A discussão a seguir é baseada em, e deve ser lida em conjunto com, as demonstrações financeiras combinadas auditadas ou objeto de revisão limitada pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes e notas explicativas incluídas neste Prospecto Definitivo, bem como com as seções "Apresentação das Informações Financeiras", "Resumo das Demonstrações Financeiras", "Informações Financeiras Seleccionadas" e com outras informações financeiras apresentadas neste Prospecto Definitivo.

A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes emitiu parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras combinadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, incluídas neste Prospecto Definitivo, com ressalva e com parágrafo de ênfase, conforme descrito em "- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil".

As demonstrações financeiras combinadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 incluídas neste Prospecto Definitivo foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

As informações financeiras combinadas relativas aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 incluídas neste Prospecto Definitivo foram objeto de revisão limitada pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

Estão também incluídas neste Prospecto Definitivo as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período de 22 de maio de 2006 (data de constituição da Companhia) até 30 de setembro de 2006 e respectivo parecer de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

Em linha com a definição da expressão Lopes indicada em "Definições e Glossário", quando for utilizado o termo Lopes para o período compreendido entre 01 de janeiro de 2003 e 15 de agosto de 2006, o mesmo se refere à LCI, suas controladas e a EMBRACI de forma combinada e, quando utilizado para o período iniciado em 16 de agosto de 2006, o mesmo se refere à Companhia e suas controladas de forma consolidada. Com relação às informações financeiras combinadas da Lopes relativas ao período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2006, tais informações compreendem tanto as da Companhia e suas controladas, como as da LCI, suas controladas e as da EMBRACI.

### **Práticas Contábeis Adotadas no Brasil**

A Lopes preparou suas demonstrações financeiras de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, exceto pelos assuntos comentados abaixo relacionados ao reconhecimento de receita e demais impactos nos exercícios sociais

findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004. As demonstrações e informações financeiras combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foram preparadas com base nas demonstrações e informações financeiras históricas individuais de cada uma das sociedades combinadas.

A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes emitiu parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras combinadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, incluídas neste Prospecto Definitivo: (i) com ressalva, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, a qual está descrita no parágrafo 5 do respectivo parecer de auditoria; e (ii) com parágrafo de ênfase sobre o fato de que as sociedades combinadas mantêm transações relevantes com partes relacionadas, sobre as quais não há incidência de juros; essas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem ocorrido com partes não relacionadas.

O parecer anexo às demonstrações financeiras auditadas combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foi ressalvado pelos auditores independentes em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e respectivos impactos fiscais, tendo em vista que as sociedades que realizavam as atividades da Lopes anteriormente à reorganização societária registravam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não no momento da efetiva prestação do serviço, em conformidade com o princípio contábil de competência, como requerido pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Quando o pagamento dos clientes era feito em uma única parcela à vista, a receita era contabilizada na data da emissão da nota fiscal que coincidia com a data deste recebimento. No caso de pagamentos parcelados, seja por meio de cheques pré-datados ou da emissão de boletos de cobrança, a receita integral era reconhecida no momento da efetivação do pagamento da primeira parcela e/ou compensação do primeiro cheque. Dessa forma, quando da emissão da nota fiscal pela Lopes, esta recebia todos os cheques pré-datados dos seus clientes e procedia a contabilização da conta a receber junto aos seus clientes contra um passivo de adiantamento de clientes, pelo montante total dos cheques recebidos. Quando ocorria a compensação bancária do primeiro cheque pré-datado, a Lopes revertia todo o passivo relacionado ao adiantamento de clientes, anteriormente contabilizado como passivo, para receita de vendas.

Ajustes foram registrados em janeiro de 2005 para adequar as práticas contábeis. Nesse sentido, a Lopes identificou os recebimentos ocorridos em 2005, mas cuja prestação dos serviços havia ocorrido nos exercícios anteriores, e procedeu a contabilização destes valores como ajustes de exercícios anteriores a 1 de janeiro de 2005, diretamente no patrimônio líquido, tendo em vista que não foi praticável identificar exatamente os exercícios nos quais tais serviços haviam sido prestados, de forma a permitir o acerto da receita de vendas nos devidos exercícios. Desta forma, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e de 2004, não foram feitos ajustes às contas de receita de serviços prestados, aos saldos da conta a receber de clientes, aos saldos de adiantamentos de clientes, aos saldos de impostos e contribuições, nem ao patrimônio líquido e determinados valores recebidos de clientes foram, à época, e permaneceram até 31 de dezembro de 2004, registrados na conta adiantamento de clientes. Dessa forma, eventuais recebimentos ocorridos em 2004, mas cuja prestação do serviço ocorreu em 2003, não foi acertada na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2004. Do mesmo modo, eventuais recebimentos ocorridos em 2003, mas cuja prestação do serviço ocorreu em 2002 e anos anteriores, não foi acertada na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2003. O saldo acumulado da receita não registrada, até 31 de dezembro de 2004, somou R\$12 milhões, ou R\$9 milhões líquido dos efeitos tributários e, conforme mencionado na nota explicativa nº 14 às referidas demonstrações financeiras, não foi praticável determinar a

alocação da receita não registrada em cada um dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004. Conseqüentemente, o saldo da receita bruta de vendas registrado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 não foi determinado adequadamente (embora não tenha sido praticável determinar o valor da receita a ser ajustado em cada um daqueles exercícios, referido valor acumulado não seria superior a R\$12,0 milhões); o saldo da conta contas a receber de clientes encontra-se diminuído, o saldo da conta adiantamento de clientes encontra-se aumentado (embora não tenha sido praticável determinar os valores, o efeito não pode ser superior a R\$8,0 milhões); o saldo da conta impostos e contribuições está diminuído (embora não tenha sido praticável determinar os valores, o efeito não pode ser superior a R\$3,0 milhões), e o patrimônio líquido em cada um daqueles anos encontra-se diminuído.

Ver "Fatores de Risco - Em 2003 e 2004, a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil adotadas a partir de 2005. Desse modo, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis entre si e com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras."

### **Reorganização Societária Recente**

Recentemente, a Lopes realizou uma reorganização societária em consonância com sua estratégia de negócios e para se preparar para a Oferta. Nesse sentido, em 16 de agosto de 2006, as sociedades LCI-RJ, SATI, LIL, LR e EBC, recém constituídas como controladas da também recém constituída Companhia, passaram a exercer, juntamente com a Companhia, as atividades anteriormente exercidas pelas sociedades LCI, UPH, UPL e EMBRACI, nos termos do Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, celebrado em 15 de agosto de 2006. Essas sociedades, cujos negócios foram transferidos para a Companhia e suas controladas, permaneceram responsáveis por todo o passivo existente e contingente relacionado aos negócios e aos ativos transferidos, exceto os encargos trabalhistas (13º salário e férias) e respectivos encargos previdenciários relativos aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas. Além disso, tal passivo será garantido por uma conta-garantida, no valor de R\$10 milhões, a ser constituída pela LCI 15 dias após a Data da Liquidação. Também, em 15 de agosto de 2006, foi firmado um Contrato de Licença de Uso de Marcas, por meio do qual FLF outorgou à Companhia a licença de uso de todas as marcas anteriormente utilizadas pela LCI, por suas controladas e pela EMBRACI na atividade de intermediação na compra e venda de imóveis e consultoria imobiliária, podendo a Companhia sublicenciar o uso de tais marcas para suas controladas (ver "Operações com Partes Relacionadas - Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, e - Marcas").

Adicionalmente, o único ativo tangível transferido para a Companhia, em 15 de agosto de 2006, no contexto da sua reorganização societária foi o ativo permanente imobilizado, no valor contábil total aproximado de R\$4,1 milhões, tendo sido também transferida a provisão para o pagamento de 13º salário e férias, e respectivos encargos previdenciários relacionados aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas, no valor de R\$0,5 milhão, resultando no preço líquido de R\$3,6 milhões, na data-base de 31 de julho de 2006. Os demais ativos da LCI, suas controladas e da EMBRACI, inclusive o caixa e aplicações financeiras, não foram transferidos para a Companhia e suas controladas.

Por oportunidade da reorganização societária, a Lopes também alterou seu modelo operacional, com aumento na sua estrutura de custos e despesas, e conseqüente impacto nos seus resultados e margem de lucros. A Companhia estima que o aumento de seus custos e despesas ocorre, sobretudo, em razão:

(i) do aumento do quadro de administradores da Companhia, por meio da contratação de parte dos antigos sócios-administradores das sociedades que transferiram suas atividades à Companhia e suas controladas e do ajuste da remuneração de parte dos referidos administradores, para adequá-la aos parâmetros de uma companhia aberta, representando um aumento de aproximadamente R\$4,1 milhões em relação aos custos da Companhia anteriores à reorganização, que eram de R\$0,3 milhão (relativamente a remuneração fixa e encargos), e, após a reorganização passaram a ser de R\$4,4 milhões, valor este resultante da soma de custos com remuneração fixa e encargos, no valor de R\$1,2 milhão, e remuneração variável e encargos, no valor de R\$3,2 milhões;

(ii) da contratação de novos profissionais especializados para fazer face às demandas que a Companhia terá enquanto companhia aberta, entre os quais incluem-se o Diretor Financeiro e de Relação com Investidores e sua equipe de apoio, representando um aumento de custos de aproximadamente R\$2,1 milhões, resultantes da soma de custos com remuneração fixa e encargos, no valor de R\$1,3 milhão, e remuneração variável e encargos, no valor de R\$0,8 milhão, custos estes que a Companhia não tinha antes da reorganização; e

(iii) da contratação de novos profissionais para possibilitar a assimilação e integração de capacidades e funções relevantes para a Companhia, até então realizadas por consultorias externas, representando um aumento de aproximadamente R\$2,1 milhões, referentes à remuneração fixa e encargos dos referidos novos profissionais, em relação aos custos da Companhia anteriores à reorganização, que eram de R\$14,9 milhões, e, após a reorganização passaram a ser de R\$17,0 milhões.

Neste sentido, levando-se em consideração o atual modelo operacional e quadro de administradores e funcionários da Companhia, estima-se que o aumento de seus custos e despesas será de aproximadamente R\$8,3 milhões para o ano de 2007, sendo que, deste montante, R\$4,3 milhões têm caráter de despesas relacionadas à remuneração fixa e encargos dos novos colaboradores, e R\$4,0 milhões referem-se à estimativa de remuneração variável e encargos dos antigos e novos colaboradores da Companhia, a qual poderá ser maior ou menor a depender dos resultados da Companhia. A Companhia não é capaz de informar se referida estimativa de custos será mantida ou alterada nos anos de 2008 e seguintes. Adicionalmente, além dos fatores acima, a Lopes pode incorrer em outros custos e despesas adicionais, em virtude de fatores que, atualmente, não é capaz de identificar ou caso as premissas adotadas para estimar o aumento de custos em 2007 não se concretizem conforme previsto. Ver “Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Setor e à Lopes – A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes”.

Em conseqüência, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e as informações financeiras combinadas da Lopes referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, as quais não foram objeto de parecer dos auditores, mas de revisão limitada, incluídas neste Prospecto Definitivo e discutidas nesta seção podem não ser indicativas dos resultados futuros da Companhia e suas controladas. Não é possível mensurar o impacto do incremento dos custos da Lopes a partir da análise das informações e demonstrações financeiras da Lopes inclusas neste Prospecto Definitivo, pois a

Companhia e suas controladas adquiriram os ativos e atividades da LCI, suas controladas e da EMBRACI em 15 de agosto de 2006 e nem todos os fatores que causarão impacto nos custos da Lopes, em decorrência da reorganização societária, foram integralmente implementados nos seus primeiros 45 dias de atividade após a reorganização societária.

Como referência ao investidor para mensuração do impacto na Companhia do aumento de custos acima referido, segue abaixo tabela indicativa da receita líquida, do lucro líquido da Lopes e das taxas de inflação referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, bem como ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais, exceto percentagem)</i>				
Receita líquida total <sup>(1)</sup>	39.102	52.594	64.256	41.615	55.349
Lucro líquido <sup>(1)</sup>	10.462	22.309	27.042	17.835	21.419
Inflação (IGP-M) <sup>(2)</sup>	8,7%	12,4%	1,2%	0,2%	2,3%
Inflação (INCC) <sup>(3)</sup>	14,42%	11,04%	6,83%	5,9%	4,20%

<sup>(1)</sup> Dados obtidos nas demonstrações financeiras combinadas da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e nas informações financeiras combinadas da Lopes, referentes ao período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2006.

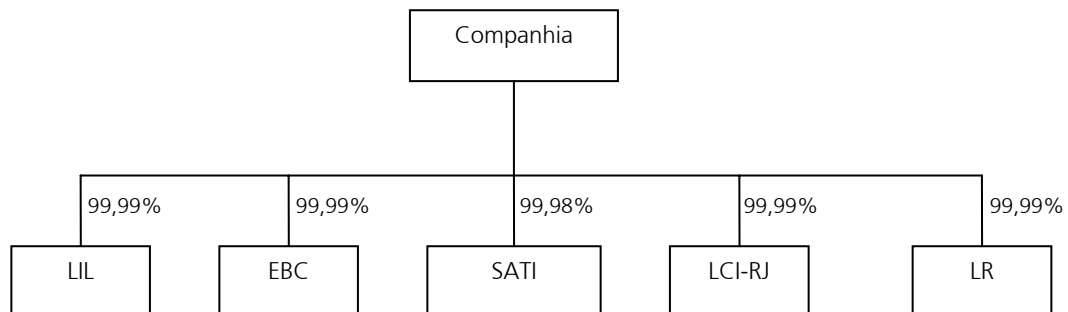
<sup>(2)</sup> A Inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela FGV/SP.

<sup>(3)</sup> A Inflação (INCC) Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

### Estrutura Societária Pré e Pós a Reorganização Societária

Na estrutura societária anterior à reorganização, FLF detinha indiretamente 100% aproximadamente da LCI e suas controladas UPH e UPL. Com a implementação da reorganização societária, foram constituídas a Companhia e suas controladas LCI-RJ, SATI, LIL, LR e EBC. O controle indireto da Companhia é detido por FLF por meio da sociedade RoseDiamond, sociedade constituída sob as leis do Reino Unido que detém, na data deste Prospecto Definitivo, 98,6% do capital social da Companhia.

Na data deste documento, o organograma da Lopes com a indicação da participação da Companhia no capital social total e votante das empresas indicadas.



Os negócios da Lopes estão segregados em diferentes empresas, em função das atividades exploradas, da seguinte forma:

- a Companhia realiza a atividade de intermediação na venda de lançamentos imobiliários e gestora de participações societárias de suas controladas;
- a LIL realiza a intermediação na venda de loteamentos e outros serviços no interior do Estado de São Paulo;
- a EBC atua no mercado de intermediação na revenda de imóveis de terceiros;
- a SATI presta os serviços de assessoria técnico-imobiliária aos clientes-compradores de lançamentos imobiliários;
- a LCI-RJ desenvolve as atividades de intermediação imobiliária no Estado do Rio de Janeiro; e
- a LR conduz os serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, exclusivamente em um cliente-incorporador específico.

### Demonstrações Financeiras Históricas

As tabelas a seguir contêm determinados itens extraídos das demonstrações financeiras auditadas da Companhia e suas controladas para o período de 22 de maio de 2006, data de constituição da Companhia, até 30 de setembro de 2006. As tabelas também apontam os valores expressos como uma porcentagem da receita líquida do período indicado, quando relativas às demonstrações de resultado, e uma porcentagem do total do ativo ou do passivo, conforme o caso, quando relativa ao balanço patrimonial.

Demonstração de Resultado	Período de 22 de maio a 30 de setembro de 2006	
	(valores em milhares de reais)	AV %
Receita bruta de serviços	10.689	110,3
Deduções da receita bruta	(994)	(10,3)
Receita líquida	9.695	100,0
Custo dos serviços prestados	(1.460)	(15,1)
Resultado bruto	8.235	84,9
Despesas operacionais		
Despesa com vendas	(653)	(6,7)
Despesas com Honorários da Diretoria	(246)	(2,5)
Despesas gerais e administrativas	(2.057)	(21,2)
Depreciações e amortizações	(234)	(2,4)
Despesas financeiras, líquidas	(84)	(0,9)
	(3.274)	(33,8)
Resultado Operacional	4.961	51,2
Impostos de renda e contribuição social	(881)	(9,1)
Lucro antes da participação dos minoritários	4.080	42,1
Participação dos minoritários	(18)	(0,2)
Lucro líquido do período	4.062	41,9

	Em 30 de setembro de 2006	
	(valores em milhares de reais)	AV%
<b>Balço Patrimonial</b>		
<b>Ativo</b>		
Circulante		
Caixa e bancos	371	2,4
Aplicações financeiras	3.489	22,9
Contas a receber de clientes	4.948	32,4
Impostos a compensar	34	0,2
Outros créditos	412	2,7
	<b>9.254</b>	<b>60,7</b>
Realizável a longo prazo		
Contas a receber de clientes	49	0,3
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	17	0,1
	<b>66</b>	<b>0,4</b>
Permanente		
Imobilizado	5.678	37,2
Diferido	254	1,7
	5.932	38,9
<b>Total do Ativo</b>	<b>15.252</b>	<b>100,0</b>
<b>Passivo</b>		
Circulante		
Fornecedores	498	3,3
Empréstimos e financiamentos	288	1,9
Salários e encargos sociais	1.567	10,3
Impostos e contribuições	1.842	12,1
Adiantamento de clientes	1.222	8,0
Empréstimos e outros valores a pagar para partes relacionadas	3.741	24,5
Outras contas a pagar	124	0,8
	<b>9.282</b>	<b>60,9</b>
Exigível a longo prazo		
Empréstimo de parte relacionada	1.786	11,7
	1.786	11,7
Participação dos minoritários	18	0,1
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital social	104	0,7
Lucros acumulados	4.062	26,6
	<b>4.166</b>	<b>27,3</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>15.252</b>	<b>100,0</b>

## Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

Devido à reorganização societária descrita acima em “- Reorganização Societária Recente”, a fim de permitir a comparabilidade da posição financeira e das operações da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, a Lopes decidiu elaborar informações financeiras combinadas para os referidos períodos. As demonstrações financeiras combinadas, inclusas neste Prospecto Definitivo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 apresentam as demonstrações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI. As informações financeiras combinadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 apresentam as informações financeiras da LCI, suas controladas e da EMBRACI, bem como, a partir de 16 de agosto de 2006, as informações financeiras da Companhia e suas controladas.

Entretanto, nem essas informações financeiras, nem outra informação financeira ou operacional referida neste Prospecto Definitivo, refletem o impacto da mudança do modelo operacional da Lopes e o aumento na sua estrutura de custos referido em “- Reorganização Societária Recente” e “Fatores de Risco - A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes” e, tampouco, são indicativas de resultados futuros.

Os critérios adotados para a elaboração das demonstrações financeiras combinadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 estão indicados na nota explicativa n. 4 das referidas demonstrações financeiras, e os critérios adotados para a elaboração das informações financeiras combinadas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 estão indicados na nota explicativa n. 4 das referidas demonstrações financeiras, ambas inclusas neste Prospecto Definitivo.

Além disso, em 2004 e anos anteriores, as sociedades que realizavam as atividades da Lopes antes da reorganização societária registravam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não de acordo com o princípio contábil de competência, como requerido pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. A partir de 2005, essas empresas passaram a adotar o regime de competência, o que limitou a comparabilidade entre as demonstrações financeiras de 2003, 2004 e as de 2005. Ver “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil”.

## Visão Geral

A Lopes acredita ser a maior empresa de intermediação e consultoria de lançamentos imobiliários do Brasil, tendo lançado no mercado um valor geral de vendas de R\$3,2 bilhões em 2005, superior à soma do valor geral de vendas de seus dois principais concorrentes, e que representou, segundo a EMBRAESP, uma participação de 32,6% nesse mercado na Grande São Paulo no período, região que, em 2005, tinha uma população de cerca de 19 milhões de habitantes e concentrava 15,7% do PIB brasileiro em 2003. No mesmo ano, a Lopes atuou na venda de 76 lançamentos imobiliários na Grande São Paulo, os quais representaram 8.221 unidades imobiliárias lançadas, número superior ao dobro daquele obtido pelo segundo colocado, segundo dados da EMBRAESP. A Lopes liderou o *ranking* de lançamentos imobiliários na Grande São Paulo em todos os anos desde a realização do primeiro estudo anual da EMBRAESP em 1993, também conhecido como “Prêmio Top Imobiliário”. Recentemente, a

Lopes iniciou suas operações na Cidade do Rio de Janeiro, o segundo maior mercado de lançamentos imobiliários do Brasil após a Grande São Paulo.

Com mais de 70 anos de experiência, a Lopes presta serviços a incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, nos mercados de alto-padrão, médio-padrão e padrão-popular. Aos clientes-incorporadores, a Lopes oferece os serviços de intermediação da venda de edifícios residenciais, loteamentos, condomínio de casas e de *flats*, bem como consultoria no processo de concepção e desenvolvimento dos projetos de lançamentos imobiliários, incluindo a prospecção de terrenos e negócios, o planejamento e desenvolvimento de produtos imobiliários e a elaboração da estratégia de marketing do empreendimento. Aos clientes-compradores, a Lopes oferece serviços de intermediação na aquisição de unidades de lançamentos imobiliários, bem como, no Estado de São Paulo, serviços de assessoria técnico-imobiliária, que consistem em consultoria financeira e contratual quanto às condições de aquisição de imóveis. No mercado de revenda de imóveis de terceiros, a Lopes atua oferecendo seus serviços a clientes-compradores e a clientes-vendedores.

### **Cenário Macroeconômico Brasileiro**

O ano de 2003 foi marcado pela transição presidencial. Devido a fatores diversos associados às incertezas do futuro político e econômico do Brasil, antes e imediatamente após as eleições presidenciais de outubro de 2002, o PIB brasileiro cresceu apenas 0,5% em 2003. No mesmo ano, o dólar desvalorizou-se frente a outras moedas e o conservadorismo das políticas fiscal e monetária do Governo Federal resultou na valorização do real frente o dólar em 18,2%, atingindo a taxa de R\$2,89/US\$1,00, em 31 de dezembro de 2003. No mesmo ano, a inflação medida pelo IPCA (índice de inflação medida pelo IBGE) foi de 9,3%.

Em 2004, sustentado pelas exportações, o País retomou o crescimento econômico, especialmente nos setores que são mais sensíveis à expansão de crédito. Os sinais da recuperação do mercado interno foram sentidos positivamente no mercado de trabalho, na renda da população e na aceleração da economia brasileira. O PIB brasileiro cresceu 4,9% e a valorização do real frente o dólar foi de 8,1%. Durante o mesmo período, ocorreu a expansão do mercado de trabalho formal, com a criação de aproximadamente 1,9 milhão de postos de trabalho, dinamizando o crescimento da demanda por bens e serviços na economia. A inflação medida pelo IPCA foi de 7,6%. As exportações brasileiras e os investimentos externos injetaram um excedente na conta corrente superior a US\$10,0 bilhões. Esses acontecimentos causaram uma melhora significativa na percepção de risco da economia brasileira.

Em setembro de 2004, o Banco Central iniciou uma política de aumento da taxa básica de juros (SELIC), já que os indicadores não acompanharam os objetivos definidos para 2005. O aumento da taxa de juros afetou negativamente a atividade econômica do País, resultando em taxas de crescimento econômico em 2005 inferiores àsquelas de 2004. O PIB cresceu 2,4% em 2005.

Em setembro de 2005, o Banco Central iniciou um processo de redução gradual da taxa básica de juros (SELIC), à medida que as estimativas de inflação para 2005 começaram a convergir para o centro da meta. A SELIC fechou o ano de 2005 em 18%, com inflação medida pelo IPCA em 5,7%, acima da meta de 5,1% estabelecida pelo Banco Central. A cotação do real frente ao dólar atingiu R\$2,34/US\$1,00 em 31 de dezembro de 2005, com valorização do real de 11,8% no ano.

Nos primeiros nove meses de 2006, o Banco Central manteve o processo de redução gradual da taxa básica de juros (SELIC), que atingiu 14,3% em 30 de setembro de 2006. Neste período, a inflação medida pelo IPCA foi de 2,0%. O real manteve a tendência de valorização frente ao dólar, fechando o período com 7,1% de apreciação, atingindo R\$2,17/US\$1,00 em 30 de setembro de 2006.

A tabela a seguir apresenta dados sobre o crescimento do PIB brasileiro, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio (real/dólar norte-americano) para os períodos indicados.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
Crescimento real do PIB	0,5%	4,9%	2,4%	2,6%	ND
Inflação (IGP-M) <sup>(1)</sup>	8,7%	12,4%	1,2%	0,2%	2,3%
Inflação (IPCA) <sup>(2)</sup>	9,3%	7,6%	5,7%	4,0%	2,0%
SELIC	16,3%	17,8%	18,0%	19,5%	14,3%
Valorização do Real face ao Dólar	18,2%	8,1%	11,8%	16,3%	7,1%
Taxa de câmbio do fim do período — US\$1.00 <sup>(3)</sup>	R\$2,8892	R\$2,6544	R\$2,3407	R\$2,2222	R\$2,1742
Taxa de câmbio média — US\$1.00	R\$3,0715	R\$2,9257	R\$2,4341	R\$2,4942	R\$2,1853

Fontes: IBGE, FGV/SP, Banco Central e *Bloomberg*.

<sup>(1)</sup> A Inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela FGV/SP.

<sup>(2)</sup> A Inflação (IPCA) é um índice de preços ao consumidor medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<sup>(3)</sup> Média das taxas de câmbio do último dia de cada mês durante o período.

### Efeitos da Inflação, da Taxa de Juros e da Variação Cambial e do Setor Imobiliário nos Resultados das Operações e Situação Financeira

As atividades da Lopes estão diretamente relacionadas ao setor imobiliário. Eventuais impactos negativos neste setor podem afetar adversamente a Lopes.

O setor imobiliário depende da conjuntura econômica do País e do setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de empregos, taxas de juros de longo e curto prazo e disponibilidade de financiamento habitacional, confiança do consumidor, políticas governamentais e fatores demográficos. O lançamento de novas unidades, cuja intermediação imobiliária constitui uma das principais receitas da Lopes, é, também, 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 para compradores de imóveis a taxas razoáveis, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento dos clientes-compradores da Lopes, bem como os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral e, em especial, os clientes-incorporadores. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade da obtenção de financiamentos para aquisição de imóveis em condições razoáveis e, desta forma, reduzir a demanda imobiliária e, portanto, causar uma redução das receitas da Lopes.

A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira e resultados operacionais da Lopes. Praticamente todas as despesas operacionais da Lopes são denominadas em reais, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tendem a reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira. De uma forma mais direta, aumento da inflação impacta diretamente as despesas da Lopes com pessoal, incluindo salário, encargos e benefícios.

Os resultados operacionais da Lopes também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora as receitas da Lopes sejam denominadas em reais e a Lopes não possua quaisquer ativos denominados em dólar, 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 e conseqüentemente o aumento das taxas de juros, fatores que podem provocar uma demanda crescente no setor imobiliário. Em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de propriedades imobiliárias, as taxas de aluguel diminuem e o número de imóveis vagos aumenta, o que desestimula investimentos em imóveis, e tende a afetar negativamente os resultados operacionais da Lopes.

De forma mais direta, a variação cambial impactou nos últimos três anos as receitas financeiras da Lopes. Entretanto, tal variação referia-se a transações com partes relacionadas à LCI, suas controladas e EMBRACI. Nenhum ativo ou passivo dessas sociedades, expostos à variação de moeda estrangeira, foi transferido para a Companhia e suas controladas no contexto da reorganização societária. Ver "- Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2004 comparado com o exercício social findo em 31 de dezembro de 2003 - Receitas Financeiras, Líquidas".

### **Práticas Contábeis Críticas**

As demonstrações financeiras combinadas incluídas neste Prospecto Definitivo foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, ressalvado o informado em "- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil".

A preparação das demonstrações financeiras requer a adoção de estimativas por parte da Administração, impactando certos ativos, passivos, receitas e despesas. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os resultados reais podem diferir dessas estimativas. Entretanto, a Administração da Companhia é de opinião que os valores estimados são suficientes para cobrir eventuais passivos futuros, com base em experiência histórica e outras premissas que a Administração da Companhia considera razoáveis.

As políticas e estimativas contábeis críticas são aquelas que têm relevância para retratar a condição financeira e o resultado operacional da Lopes e cuja determinação pela Administração é mais difícil, subjetiva e complexa, exigindo freqüentemente estimativas sobre assuntos que são inerentemente incertos. Por refletirem julgamentos subjetivos e incertezas, as políticas e estimativas contábeis críticas podem conduzir a resultados significativamente diferentes dependendo das premissas e condições adotadas.

Segue, abaixo, um resumo das práticas contábeis críticas utilizadas pela Lopes:

***Provisão para crédito de liquidação duvidosa.*** A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos com devedores duvidosos a receber, em montante considerado pela Administração suficiente para fazer face a eventuais perdas. Para monitorar a adequação da provisão para devedores duvidosos, a Lopes avalia constantemente o valor e as características de seus créditos. Para registrar uma provisão, a Lopes leva em consideração: (i) seus históricos de perdas; (ii) o atraso no recebimento de valores relevantes; e (iii) a análise caso a caso de que os valores registrados poderão não ser recebidos em sua totalidade. Caso o valor da provisão para crédito de liquidação duvidosa seja inferior aos valores não recebidos, a Lopes registra um aumento de tal provisão.

***Provisão para contingências.*** A LCI, suas controladas e a EMBRACI estão expostas a certas contingências, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis em discussão. No contexto da reorganização societária da Lopes, concluída em 15 de agosto de 2006, os passivos relacionados a provisão para contingências da LCI, suas controladas e da EMBRACI não foram transferidos para a Companhia e suas controladas. Desta forma, a Companhia e suas controladas não apresentam tais provisões para contingências, as quais estão constituídas na LCI, suas controladas e na EMBRACI. A Lopes adota como critério o registro das provisões para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e, para assuntos trabalhistas, com base nas perdas percentuais históricas incorridas. As provisões são registradas com base nas melhores estimativas de risco envolvidas e analisadas caso a caso, de acordo com consultas realizadas aos advogados e consultores internos e externos da Companhia e suas controladas e LCI, suas controladas e da EMBRACI, e considerando o julgamento de sua administração. A Lopes tem como política avaliar suas provisões para contingências baseadas em mudanças de fatos, circunstâncias e eventos que possam impactar as estimativas, como por exemplo, decisões judiciais, que possam vir a gerar impacto relevante nos resultados das operações e no patrimônio líquido.

***Reconhecimento das receitas e dos custos por serviços prestados.*** A partir de 1º de janeiro de 2005, a receita passou a ser reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. O custo de serviços prestados é reconhecido no mesmo período em que a receita é contabilizada. As despesas e receitas são registradas quando incorridas e auferidas, respectivamente. Até 2004 as receitas de intermediação de vendas de imóveis eram reconhecidas pela emissão de nota fiscal. Ver “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil” e “Fatores de Risco - Em 2003 e 2004, a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil adotadas a partir de 2005. Desse modo, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis entre si e com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras.”

***Imposto de renda e contribuição social.*** Nos termos da legislação tributária em vigor, as pessoas jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil estão sujeitas à incidência (i) do imposto de renda, à alíquota básica de 15% e alíquota adicional de 10% sobre o lucro tributável de cada empresa que exceder a R\$240 mil por ano; e (ii) da contribuição social sobre o lucro líquido, à alíquota de 9%. Regra

geral, tais pessoas podem optar por apurar o lucro tributável do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido por meio de duas sistemáticas distintas, quais sejam: o lucro real e o lucro presumido. O lucro tributável apurado pela sistemática do lucro presumido consiste na composição de um valor decorrente da aplicação de um percentual (que varia segundo a atividade desenvolvida pela pessoa jurídica) sobre a receita bruta acrescido de outras receitas específicas. Já o lucro tributável apurado pela sistemática do lucro real, em virtude do montante de suas receitas ou atividades desenvolvidas, corresponde ao lucro líquido contábil, ajustado por adições e exclusões previstas expressamente na legislação tributária. Todavia, algumas pessoas jurídicas não podem optar por apurar o lucro tributável por meio da sistemática do lucro presumido, sendo obrigadas a apurar estes tributos pela sistemática do lucro real, como aquelas pessoas jurídicas cuja receita total, no ano calendário anterior, tenha sido superior a R\$48,0 milhões, ou proporcional ou número de meses do período, quando inferior a doze meses.

A LCI e suas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social. Por esse motivo, a LCI e suas controladas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, e não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. No caso da EMBRACI, que é tributada pelo regime de lucro real, a provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil. A contribuição social foi constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

A Companhia e suas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, com exceção à LCI-RJ e à EBC, que são tributadas com base no lucro real.

## **Principais Componentes dos Resultados da Lopes**

### ***Receita bruta de serviços***

A receita da Lopes é oriunda de dois grandes segmentos: (i) lançamentos imobiliários; e (ii) imóveis de terceiros. Nos anos de 2003, 2004, 2005 e nos primeiros nove meses de 2006, a receita proveniente das atividades no segmento de lançamentos imobiliários representou, em média, aproximadamente 88% da receita bruta de serviços da Lopes enquanto que a receita proveniente do segmento de imóveis de terceiros representou, em média, aproximadamente 12% da receita bruta de serviços.

A receita bruta de serviços proveniente do segmento de lançamentos imobiliários é composta por receita de comissão sobre intermediação imobiliária de lançamentos imobiliários, comissão adicional de prêmio e serviço de assessoria técnico-imobiliária prestada ao cliente-comprador. Da receita oriunda das transações ocorridas em 2006 na Companhia e suas controladas, 77%, aproximadamente, se refere à receita de comissão sobre intermediação imobiliária, 18%, aproximadamente, se refere aos serviços de assessoria técnico-imobiliária prestados ao cliente-comprador e, por fim, 5%, aproximadamente, se refere à comissão adicional do prêmio.

A receita bruta de serviços proveniente do segmento de imóveis de terceiros é composta pela receita de comissão sobre intermediação imobiliária de imóveis de terceiros, conforme explicado abaixo.

*Receita de Intermediação Imobiliária.* É a receita resultante da prestação de serviços de intermediação imobiliária nas vendas realizadas pela Lopes nos segmentos de lançamentos imobiliários e de imóveis de terceiros.

No segmento de lançamentos imobiliários, esta receita é uma comissão percentual sobre o preço de venda do imóvel, na maioria dos casos recebida diretamente do cliente-comprador, líquida de comissões dos corretores autônomos, as quais, na quase totalidade dos casos, são pagas diretamente pelo cliente-comprador, sendo exceção os casos em que o cliente-comprador é uma pessoa jurídica. A taxa percentual dessa comissão é negociada pela Lopes com os clientes-incorporadores, variando de acordo com algumas características dessa relação comercial, como por exemplo, o montante do VGV lançado pelo cliente-incorporador com a Lopes, exclusividade na prestação do serviço, prazo do contrato, dentre outras.

No segmento de imóveis de terceiros, esta receita é uma comissão percentual sobre o preço de venda do imóvel, na maioria dos casos recebida diretamente do cliente-comprador, líquida de comissões dos corretores autônomos, as quais, na quase totalidade dos casos, são pagas diretamente pelo cliente-comprador, sendo exceção os casos em que o cliente-comprador é uma pessoa jurídica.

*Receita de Prêmio ou Complemento de Intermediação Imobiliária.* Consiste em receita complementar, adicional à receita de intermediação imobiliária no segmento de lançamentos imobiliários, oriunda de comissão negociada com o cliente-incorporador com o objetivo de incentivar e aumentar a velocidade das vendas do empreendimento lançado, podendo ser das seguintes formas:

- prêmio pago de forma incondicional sobre todas as vendas de unidades do empreendimento;
- prêmio pago em razão de vendas superior a determinada quantidade das unidades do empreendimento;
- prêmio de performance concedido a partir do instante de meta atingida, sendo considerada em sua aplicação todas as unidades vendidas ; ou
- prêmio sobre a modalidade de venda (à vista, prazo ou condição/forma de pagamento).

O pagamento de prêmio é estabelecido em negociações comerciais com clientes-incorporadores, podendo variar de acordo com o empreendimento ou melhoria nas condições da venda.

*Receita de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária.* É a receita decorrente da prestação de serviço de assessoria técnico-imobiliária pela Lopes a seus clientes-compradores de lançamentos imobiliários localizados no Estado de São Paulo, os quais consistem na análise sócio-econômica e financeira e na negociação de cláusulas contratuais quanto às condições de aquisição de um imóvel.

### **Deduções da receita bruta**

Consistem nos impostos incidentes sobre a receita bruta de prestação de serviços da Lopes, de acordo com a legislação fiscal vigente, e no cancelamento de vendas.

***Imposto Sobre Serviços (ISS).*** É um tributo municipal incidente sobre a prestação de serviços, cuja alíquota pode variar de 2% a 5%, sendo definida pelo município em que o prestador do serviço estiver localizado ou onde este possuir um estabelecimento prestador de serviços, conforme definido pela respectiva legislação municipal. No caso da Lopes, o local de prestação dos serviços é majoritariamente a cidade de São Paulo, onde a alíquota sobre os serviços prestados é de 5%. Já sobre os serviços prestados pela LIL, que realiza a intermediação na compra e venda de loteamentos, e pela LCI-RJ, a qual iniciou recentemente suas atividades, incidem, respectivamente, as alíquotas de 2% e 5%, pois tais sociedades estão sediadas nas cidades de Barueri e do Rio de Janeiro, respectivamente.

***Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS).*** São contribuições federais incidentes sobre o faturamento, devendo este ser entendido como a totalidade das receitas auferidas pela pessoa jurídica. Atualmente, existem dois regimes para se calcular o PIS e a COFINS, quais sejam: (i) o regime não cumulativo, que é aplicável para a maioria das pessoas jurídicas, com algumas exceções, no qual é permitido ao contribuinte proceder com compensações do seu débito de PIS e COFINS com créditos de PIS e COFINS pagos anteriormente na cadeia produtiva; e (ii) o regime cumulativo, aplicável, entre outros, a algumas pessoas jurídicas que apuram o IRPJ pelo lucro presumido ou instituições financeiras, no qual não é possível a realização da compensação acima transcrita, tendo como contrapartida alíquotas menores para ambos os tributos. No caso de empresas que possuem regime de tributação pelo regime do lucro presumido, as alíquotas do PIS e da COFINS são, respectivamente, 0,65% e 3%. No regime do lucro real, com a não-cumulatividade do PIS e da COFINS, as alíquotas são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%. Para mais informações sobre a sistemática de tributação pelo lucro real e presumido e sobre o regime aplicável à Lopes, ver "- Práticas e Estimativas Contábeis - Imposto de Renda e Contribuição Social".

***Cancelamento das vendas.*** As deduções da receita bruta são compostas também pelos cancelamentos das vendas, as quais consistem na desistência da compra após a formalização do negócio, dentro do prazo subsequente de 7 dias, conforme disposição do Código de Defesa do Consumidor segundo a qual o consumidor pode cancelar a aquisição do imóvel, com a restituição integral dos valores pagos ao adquirente, incluindo as comissões eventualmente pagas pelos serviços de intermediação imobiliária prestados. É possível, ainda, que em razão de negociações comerciais, a Lopes realize o cancelamento de vendas por solicitação de seus clientes-compradores ou clientes-incorporadores mesmo após tal período de 7 dias.

### **Receita Líquida**

É a receita bruta de serviços deduzida dos impostos incidentes e dos cancelamentos de vendas.

### ***Custos dos serviços prestados***

Representam os gastos incorridos quando da efetiva prestação de serviços realizados pela Lopes, de forma a gerar receita.

***Assistência técnica de vendas.*** É o serviço prestado por pessoas físicas ou jurídicas terceirizadas nas áreas de intermediação propriamente dita, assessoria de marketing, serviços de informática, pesquisas, serviços jurídicos de vendas, captação de produtos e atendimento.

*Aluguel e contas de consumo.* Consistem nos custos de locação de espaço físico, telefone, energia e água, entre outros.

*Comissões e corretagens.* É a parcela devida ao corretor autônomo, na data da efetivação da venda do imóvel, nos casos em que o pagamento de comissões do corretor é feito diretamente à Lopes pelo cliente-comprador pessoa jurídica.

*Previdência.* Consiste no recolhimento de previdência social sobre serviços prestados por pessoas físicas a título de assistência técnica de vendas e comissões e corretagens.

*Informações cadastrais.* São outros serviços contratados pela Lopes necessários a suas atividades, os quais incluem a checagem da qualidade do crédito do cliente-comprador do imóvel perante o SERASA e SEGAM.

Nos anos de 2003, 2004 e 2005 e no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2006, dos custos dos serviços prestados pela Lopes, os custos com (i) assistência técnica de vendas representaram, em média, 64,1% do total; (ii) aluguel e contas de consumo representaram, em média, 14,2% do total; (iii) comissões e corretagens representaram, em média, 11,6% do total; (iv) previdência social representaram, em média, 3,5% do total; (v) informações cadastrais representaram, em média, 1,3% do total; (vi) outros custos representaram, em média, 5,3% dos custos dos serviços prestados da Lopes.

## **Resultado bruto**

É o valor resultante da receita líquida com a dedução dos custos dos serviços prestados.

## **Despesas (Receitas) operacionais**

Refletem principalmente os gastos incorridos pela Lopes na comercialização de seus serviços, bem como para financiar e manter a execução de sua atividade empresarial e administrativa.

As despesas e receitas operacionais são compostas por:

*Despesas com vendas.* São compostas por gastos incorridos para a efetivação da venda de imóveis, tais como gastos com remuneração variável dos serviços de assessoria técnica de vendas, provisões para crédito de liquidação duvidosa, propaganda e publicidade, *showrooms* e pontos de venda e atendimento ao comprador, dentre outras.

*Despesas com honorários da diretoria.* Referem-se à remuneração mensal dos administradores e diretores da Lopes. Para mais informações ver "Administração - Remuneração".

*Despesas gerais e administrativas.* São compostas por gastos incorridos na manutenção das instalações físicas e atividades operacionais da Lopes, tais como salários e encargos do pessoal administrativo, alugueres, despesas legais e judiciais, material de escritório e limpeza etc.

*Depreciações e amortizações.* Referem-se substancialmente às depreciações correspondentes à diminuição do valor dos bens do ativo resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza e

obsolescência normal, os quais são depreciados de acordo com as taxas de depreciação, de acordo com a vida útil-econômica do bem.

**Receitas financeiras, líquidas.** É a apresentação líquida do resultado das receitas financeiras (rendimentos de aplicações financeiras, juros ativos sobre mútuo, entre outros) deduzidas das despesas financeiras (despesas bancários, juros passivos e outros).

**Outras despesas operacionais, líquidas.** É a apresentação líquida do resultado de outras receitas e despesas operacionais. Estes gastos e origens são tratados como atividades acessórias do objeto da empresa, como definido a seguir:

- despesas tributárias (impostos sobre outras receitas, taxas e emolumentos e outros); e
- provisões para prováveis dispêndios financeiros com contingências judiciais.

### **Lucro operacional**

É o valor resultante do resultado bruto com a dedução do valor das despesas ou receitas operacionais.

### **Resultado não-operacional**

É o resultado apurado da venda ou baixa de bens do ativo permanente, em específico o imobilizado.

### **Lucro antes do imposto de renda, contribuição social e participação dos minoritários**

Resulta da adição do resultado não-operacional ao lucro operacional.

### **Impostos de Renda e Contribuição Social**

São tributos federais a serem calculados e pagos conforme modalidade aplicada - lucro presumido ou real. Para mais informações ver "- Práticas e Estimativas Contábeis - Imposto de Renda e Contribuição Social".

### **Participação dos minoritários**

É a participação dos minoritários nos resultados combinados da Lopes.

### **Lucro líquido**

É o resultado líquido apurado na demonstração do resultado do exercício social ou em determinado período.

### **Resultados operacionais**

As tabelas a seguir contêm determinados itens extraídos das demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os períodos indicados. As tabelas também apontam os valores expressos como uma percentagem da receita líquida de cada período, bem como as variações ano a ano de 2003 a 2005 e as variações entre os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006.

Demonstração do Resultado	Exercício social findo em 31 de dezembro de							
	2003	AV%	2004	AV%	2005	AV%	2004/2003	2005/2004
	(em milhares de reais exceto as porcentagens)						%	
Receita bruta de serviços	42.822	109,5	58.025	110,3	71.001	110,5	35,5	22,4
Deduções da receita bruta	(3.720)	(9,5) <sup>(1)</sup>	(5.431)	(10,3) <sup>(2)</sup>	(6.745)	(10,5) <sup>(3)</sup>	46,0	24,2
Receita líquida	39.102	100,0	52.594	100,0	64.256	100,0	34,5	22,2
Custo dos serviços prestados	(12.298)	(31,5)	(14.453)	(27,5)	(15.296)	(23,8)	17,5	5,8
Resultado bruto	26.804	68,5	38.141	72,5	48.960	76,2	42,3	28,4
(Despesas) Receitas operacionais								
Despesa com vendas	(4.100)	(10,5)	(4.281)	(8,1)	(5.863)	(9,1)	4,4	37,0
Despesas com honorários da diretoria	(929)	(2,4)	(919)	(1,7)	(1.030)	(1,6)	(1,1)	12,1
Despesas gerais e administrativas	(7.660)	(19,6)	(5.801)	(11,0)	(6.992)	(10,9)	(24,3)	20,5
Depreciações e amortizações	(880)	(2,3)	(687)	(1,3)	(1.105)	(1,7)	(21,9)	60,8
Receitas financeiras, líquidas	2.376	6,1	2.379	4,5	1.521	2,4	0,1	(36,1)
Outras despesas operacionais, líquidas	(464)	(1,2)	(398)	(0,8)	(516)	(0,8)	(14,2)	29,6
	(11.657)	(29,8)	(9.707)	(18,5)	(13.985)	(21,8)	(16,7)	44,1
Lucro operacional	15.147	38,7	28.434	54,1	34.975	54,4	87,7	23,0
Resultado não-operacional	(603)	(1,5)	14	0,0	1	0,0	102,3	(92,9)
Lucro antes do imposto de renda, contribuição social e participação dos minoritários	14.544	37,2	28.448	54,1	34.976	54,4	95,6	22,9
Impostos de renda e contribuição social	(4.081)	(10,4)	(5.982)	(11,4)	(6.984)	(10,9)	46,6	16,8
Lucro antes da participação dos minoritários	10.463	26,8	22.466	42,7	27.992	43,6	114,7	24,6
Participação dos minoritários	(1)	0,0	(157)	(0,3)	950	(1,5)	15.600,0	505,1
Lucro líquido	10.462	26,8	22.309	42,4	27.042	42,1	113,2	21,2

<sup>(1)</sup> O valor apresentado na tabela reflete a comparação entre deduções da receita bruta e receita líquida. As deduções da receita bruta representaram 8,7% da receita bruta de serviços em 2003.

<sup>(2)</sup> O valor apresentado na tabela reflete a comparação entre deduções da receita bruta e receita líquida. As deduções da receita bruta representaram 9,4% da receita bruta de serviços em 2004.

<sup>(3)</sup> O valor apresentado na tabela reflete a comparação entre deduções da receita bruta e receita líquida. As deduções da receita bruta representaram 9,5% da receita bruta de serviços em 2005.

Demonstração de Resultado	Período de 9 meses findo em 30 de setembro de				
	2005	AV%	2006	AV%	2006/2005
	<i>(valores em milhares de reais, exceto os dados por ações e operacionais)</i>				
Receita bruta de serviços	46.043	110,6	61.100	110,4	32,7
Deduções da receita bruta	(4.428)	(10,6) <sup>(1)</sup>	(5.751)	(10,4) <sup>(2)</sup>	29,9
Receita líquida	41.615	100	55.349	100	33,0
Custo dos serviços prestados	(9.591)	(23,0)	(14.345)	(25,9)	49,6
Resultado bruto	32.024	77,0	41.004	74,1	28,0
(Despesas) Receitas operacionais					
Despesa com vendas	(3.480)	(8,4)	(4.521)	(8,2)	29,9
Despesas com honorários da diretoria	(544)	(1,3)	(729)	(1,3)	34,0
Despesas gerais e administrativas	(5.040)	(12,1)	(7.865)	(14,2)	56,1
Depreciações e amortizações	(793)	(1,9)	(869)	(1,6)	9,6
Receitas financeiras, líquidas	1.136	2,7	1.437	2,6	26,5
Outras despesas operacionais, líquidas	(234)	(0,6)	(444)	(0,8)	89,7
	(8.955)	(21,5)	(12.991)	(23,5)	45,1
Lucro operacional	23.069	55,4	28.013	50,6	21,4
Resultado não-operacional	1	0,0	264	0,5	26.300,0
Lucro antes do imposto de renda, contribuição social e participação dos minoritários	23.070	55,4	28.277	51,1	22,6
Impostos de renda e contribuição social	(4.535)	(10,9)	(5.741)	(10,4)	26,6
Lucro antes da participação dos minoritários	18.535	44,5	22.536	40,7	21,6
Participação dos minoritários	(700)	(1,7)	(1.117)	(2,0)	59,6
Lucro líquido	17.835	42,9	21.419	38,7	20,1

<sup>(1)</sup> O valor apresentado na tabela reflete a comparação entre deduções da receita bruta e receita líquida. As deduções da receita bruta representaram 9,6% da receita bruta de serviços no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005.

<sup>(2)</sup> O valor apresentado na tabela reflete a comparação entre deduções da receita bruta e receita líquida. As deduções da receita bruta representaram 9,4% da receita bruta de serviços no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

## Balanco Patrimonial

As tabelas a seguir contêm determinados itens extraídos das demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os períodos indicados. As tabelas também apontam os valores expressos como uma percentagem do total do ativo (quando relativas a conta do ativo) ou do total do passivo (quando relativas a conta do passivo), bem como as variações dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e as variações dos saldos existentes em 30 de setembro de 2005 e 2006.

Balanco Patrimonial	Em 31 de dezembro de							
	2003	AV%	2004	AV%	2005	AV%	2004/2003	2005/2004
	(valores em milhares de reais exceto as porcentagens)						%	
<b>Ativo</b>								
Circulante								
Caixa e bancos	219	0,4	236	0,5	674	1,5	7,8	185,6
Aplicações financeiras	13.404	25,0	12.057	23,0	11.398	25,5	(10,0)	(5,5)
Contas a receber de clientes	1.166	2,2	360	0,7	11.230	25,1	(69,1)	3019,4
Impostos a compensar	296	0,6	381	0,7	500	1,1	28,7	31,2
Adiantamentos a fornecedores	75	0,1	19	-	-	-	(74,7)	100,0
Despesas pagas antecipadamente	32	0,1	45	0,1	20	0,0	40,6	(55,6)
Outros créditos	108	0,2	110	0,2	87	0,2	1,9	(20,9)
	15.300	28,5	13.208	25,2	23.909	53,5	(13,7)	81,0
Realizável a longo prazo								
Impostos a compensar	2.497	4,6	2.641	5,0	2.729	6,1	(5,8)	3,3
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	32.823	61,1	33.584	64,0	13.666	30,6	2,3	(59,3)
Depósitos judiciais	272	0,5	303	0,6	369	0,8	11,4	21,8
	35.592	66,3	36.528	69,7	16.764	37,5	2,6	(54,1)
Permanente								
Investimentos	197	0,4	-	-	-	-	-	-
Imobilizado	2.611	4,9	2.701	5,2	4.037	9,0	3,0	49,5
	2.808	5,2	2.701	5,2	4.037	9,0	(3,8)	49,5
<b>Total do ativo</b>	<b>53.700</b>	<b>100,0</b>	<b>52.437</b>	<b>100,0</b>	<b>44.710</b>	<b>100,0</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(14,7)</b>
<b>Passivo</b>								
Circulante								
Fornecedores	900	1,7	1.197	2,3	2.545	5,7	33,0	112,6
Salários e encargos sociais	598	1,1	609	1,2	657	1,5	1,8	7,9
Impostos e contribuições	1.564	2,9	1.432	2,7	5.775	12,9	(8,4)	303,3
Dividendos	-	-	107	0,2	2.771	6,2	N/A	2489,7
Adiantamento de clientes	8.468	15,8	7.998	15,3	1.214	2,7	(5,6)	(84,8)
Empréstimos e outros créditos de partes relacionadas	1.625	3,0	1.956	3,7	2.310	5,2	20,4	18,1
Outras contas a pagar	180	0,3	151	0,3	224	0,5	(16,1)	48,3
	13.335	24,8	13.450	25,6	15.496	34,7	0,9	15,2
Exigível a longo prazo								
Impostos a pagar	940	1,8	994	1,9	1.027	2,3	5,7	3,3
Provisão para contingências	2.527	4,7	2.629	5,0	2.713	6,1	4,0	3,2
	3.467	6,5	3.623	6,9	3.740	8,4	4,5	3,2
Participação dos minoritários	3	-	6	-	7	-	100,0	16,7
<b>Patrimônio Líquido</b>								
Capital social subscrito	1.287	2,4	1.287	2,5	1.287	2,9	-	-
Capital social a integralizar	(3)	-	(3)	-	(3)	-	-	-
Reserva de capital	304	0,6	304	0,6	304	0,7	-	-
Lucros acumulados	35.307	65,7	33.770	64,4	23.879	53,4	(4,4)	(29,3)
	36.895	68,7	35.358	67,4	25.467	57,0	(4,2)	(28,0)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>53.700</b>	<b>100,0</b>	<b>52.437</b>	<b>100,0</b>	<b>44.710</b>	<b>100,0</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(14,7)</b>

Ativo	Em 30 de setembro de				
	2005	AV%	2006	AV%	2006/2005
	<i>(valores em milhares de reais, exceto percentagens)</i>				%
<b>Circulante</b>					
Caixa e bancos	976	2,7	688	1,4	(29,5)
Aplicações financeiras	6.597	18,4	12.947	26,4	96,3
Contas a receber de clientes	6.543	18,3	9.908	20,2	51,4
Impostos a compensar	689	1,9	632	1,3	(8,3)
Despesas pagas antecipadamente	31	0,1	28	0,1	(9,7)
Outros créditos	159	0,4	753	1,5	373,6
	14.995	41,9	24.956	50,8	66,4
<b>Realizável a Longo Prazo</b>					
Contas a receber de clientes	-	-	49	0,1	N/A
Impostos a compensar	2.633	7,4	2.679	5,5	1,7
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	13.623	38,1	14.763	30,1	8,4
Depósitos judiciais	371	1,0	584	1,2	57,4
	16.627	46,5	18.075	36,8	8,7
<b>Permanente</b>					
Imobilizado	4.145	11,6	5.794	11,8	39,8
Diferido	-	-	254	0,5	N/A
	4.145	11,6	6.048	12,3	45,9
<b>Total do Ativo</b>	<b>35.767</b>	<b>100,0</b>	<b>49.079</b>	<b>100,0</b>	<b>37,2</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	1.049	2,9	754	1,5	(28,1)
Empréstimos e financiamentos	-	-	288	0,6	N/A
Salários e encargos sociais	862	2,4	1.683	3,4	95,2
Impostos e contribuições	4.036	11,3	3.930	8,0	(2,6)
Dividendos a pagar	96	0,3	96	0,2	-
Adiantamento de clientes	723	2,0	2.325	4,7	221,6
Empréstimos e outros créditos de partes relacionadas	2.246	6,3	2.653	5,4	18,1
Outras contas a pagar	194	0,5	233	0,5	20,1
	9.206	25,7	11.962	24,4	29,9
<b>Exigível a longo prazo</b>					
Impostos a pagar	996	2,8	1.066	2,2	7,0
Provisão para contingências	2.629	7,4	3.159	6,4	20,2
	3.625	10,1	4.225	8,6	16,6
Participação dos minoritários	5	-	24	-	380,0
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social subscrito	1.287	3,6	1.391	2,8	8,1
Capital social a integralizar	(3)	-	(3)	-	-
Reserva de capital	304	0,8	304	0,6	-
Lucros acumulados	21.343	59,7	31.176	63,5	46,1
	22.931	64,1	32.868	67,0	43,3
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>35.767</b>	<b>100,0</b>	<b>49.079</b>	<b>100,0</b>	<b>37,2</b>

## PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006 COMPARADO COM O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005

### Receita bruta de serviços

Foi de R\$61,1 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 32,7% em relação à receita bruta de serviços nos nove primeiros meses de 2005, a qual foi de R\$46,0 milhões. Esse crescimento foi causado pelo aumento do número de unidades vendidas, bem como do valor individual médio das unidades, tanto no segmento de lançamentos imobiliários como no segmento de revenda de imóveis de terceiros, o que por sua vez reflete o aumento da participação relativa de imóveis de médio e alto padrão no total das vendas. As taxas médias de comissão, prêmio e assessoria técnico-imobiliária permaneceram estáveis. A tabela a seguir apresenta o número total de vendas de unidades na cidade de São Paulo intermediadas pela Lopes, bem como o VGV escriturado para os períodos indicados.

	Período de 9 meses findo em 30 de setembro de		
	2005	2006	Período 9 meses 2006/2005 %
Unidades vendidas <sup>(1)</sup>	5.249	5.874	11,9
VGV <sup>(1)(2)</sup>	1.162	1.722	48,3
Valor individual médio <sup>(1)(3)</sup>	221	293	32,6

<sup>(1)</sup> Valores incluem todas as vendas realizadas pela Lopes excetuando-se imóveis de terceiros.

<sup>(2)</sup> Valores em milhões de reais.

<sup>(3)</sup> Valores em milhares de reais.

A divisão da receita bruta da Lopes pelo VGV escriturado em cada período não pode ser considerada uma indicação das taxas médias de comissão, prêmios e assessoria técnico-imobiliária praticadas pela Lopes, pois tais taxas médias são diferentes em cada um desses três casos.

### Deduções da receita bruta

Foram de R\$5,8 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 29,9% em relação às deduções da receita bruta nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$4,4 milhões. Esse crescimento deveu-se principalmente ao aumento da base de cálculo decorrente do aumento da receita bruta, sobre a qual o ISS, PIS e COFINS são calculados. As deduções da receita bruta nos nove primeiros meses de 2006 representaram 9,4% do valor total da receita bruta no mesmo período, comparado com 9,6% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 0,2 ponto percentual. Sobre a receita líquida, as deduções da receita bruta nos nove primeiros meses de 2006 representaram 10,4%, comparado com 10,6% nos nove primeiros meses de 2005, portanto uma redução de 0,2 ponto percentual.

## Receita Líquida

Foi de R\$55,3 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 33,0% em relação à receita líquida nos nove primeiros meses de 2005, a qual foi de R\$41,6 milhões. Tal crescimento está diretamente ligado à expansão promovida pelo acréscimo nas vendas da empresa.

## *Custo dos serviços prestados*

Foram de R\$14,3 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 49,6% em relação aos custos dos serviços prestados nos nove primeiros meses de 2005, os quais foram de R\$9,6 milhões. Este crescimento deveu-se a: (i) aumento dos serviços de assistência técnica de vendas que totalizou R\$9,0 milhões nos nove primeiros meses de 2006, comparado com R\$5,5 milhões nos nove primeiros meses de 2005, portanto um aumento de R\$3,5 milhões ou 65,2%. Esse crescimento deveu-se ao aumento da quantidade de empresas prestadoras de serviços de assistência técnica de vendas, às quais a Lopes paga uma remuneração fixa mensal, e também a uma política de melhor remuneração variável das mesmas, através do aumento de seus percentuais de participação sobre as vendas; (ii) aumento do item aluguel e contas de consumo, de R\$1,6 milhão nos nove primeiros meses de 2005, para R\$1,9 milhão nos nove primeiros meses de 2006, devido a reajuste efetuado nos valores de aluguel ocorrido em junho de 2006, visando adequá-los aos padrões de mercado, (iii) aumento de R\$0,9 milhão em outros custos, principalmente, por aumento de R\$0,3 milhão referente a propaganda e publicidade da empresa LCI-RJ, que não existia em setembro de 2005, R\$0,3 milhão relativo ao custo de pessoal devido ao aumento do quadro e reajuste de salários. O item comissão e corretagem sofreu uma redução de 12,5% entre os períodos em função da redução do valor monetário das vendas a pessoas jurídicas, situação em que a totalidade das comissões é faturada pela Lopes, que então repassa a parcela dos corretores autônomos, gerando um custo direto para a Companhia. Os custos dos serviços prestados nos nove primeiros meses de 2006 representaram 25,9% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 23,5% nos nove primeiros meses de 2005, representando um aumento de 2,9 pontos percentuais.

Segue abaixo tabela descritiva dos custos dos serviços prestados da Lopes, com a indicação de sua variação e sua representatividade em relação ao total da receita líquida para os períodos indicados.

	Período de 9 meses findo em 30 de setembro de				Período 9 meses 2006/2005 %
	2005	AV%	2006	AV%	
<b>Custo dos serviços prestados</b>	<i>(valores em milhares de reais exceto as porcentagens)</i>				
Assistência técnica de vendas	5.471	13,1	9.036	16,3	65,2
Aluguel e contas de consumo	1.590	3,8	1.870	3,4	17,6
Comissão e corretagem	1.426	3,4	1.248	2,2	(12,5)
Previdência social	224	0,5	337	0,6	50,4%
Informações cadastrais	162	0,4	210	0,4	35,2
Outros	718	1,7	1.635	2,9	127,7
Total	9.591	23,0	14.345	25,9	49,6

## Resultado bruto

Pelas razões acima, foi de R\$41,0 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 28,0% em relação ao resultado bruto nos nove primeiros meses de 2005, o qual foi de R\$32,0 milhões. O resultado bruto nos nove primeiros meses de 2006 representou 74,1% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 77,0% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 2,9 pontos percentuais.

## Despesas Operacionais

Foram de R\$13,0 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 45,1% em relação às despesas operacionais nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$9,0 milhões. O aumento das despesas operacionais pode ser explicado principalmente por dois fatores: (i) o crescimento do item despesas gerais e administrativas na ordem de R\$2,8 milhões e (ii) o crescimento das despesas com vendas na ordem de R\$ 1,0 milhão, ambos explicados abaixo. As despesas operacionais nos nove primeiros meses de 2006 representaram 23,5% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 21,5% nos nove primeiros meses de 2005, representando um aumento de 2,0 pontos percentuais.

Segue abaixo tabela descritiva das despesas operacionais da Lopes, com a indicação de sua variação e sua representatividade em relação ao total da receita líquida para os períodos indicados.

	Período de 9 meses findo em 30 de setembro de				Período 9 meses 2006/2005 %
	2005	AV%	2006	AV%	
<b>(Despesas) Receitas operacionais</b>	<i>(valores em milhares de reais exceto as porcentagens)</i>				
Despesa com vendas	(3.480)	(8,4)	(4.521)	(8,2)	29,9
Despesas com honorários da diretoria	(544)	(1,3)	(729)	(1,3)	(34,0)
Despesas gerais e administrativas	(5.040)	(12,1)	(7.865)	(14,2)	56,1
Depreciações e amortizações	(793)	(1,9)	(869)	(1,6)	9,6
Receitas financeiras, líquidas	1.136	2,7	1.437	2,6	26,5
Outras despesas operacionais, líquidas	(234)	(0,6)	(444)	(0,8)	89,7
Total	(8.955)	(21,5)	(12.991)	(23,5)	45,1

### *Despesas com vendas*

Foram de R\$4,5 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 29,9% em relação às despesas com vendas nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$3,5 milhões. Esta variação pode ser explicada por: (i) aumento nas provisões para perdas com crédito de liquidação duvidosa, de R\$0,3 milhão, que apesar do aumento em termos absolutos, se manteve praticamente constante como percentual da receita líquida para os dois períodos, em 1,6% nos nove primeiros meses de 2006, contra 1,5% nos nove primeiros meses de 2005 (ii) aumento nas despesas com

publicidade no valor de R\$0,3 milhão, sendo R\$0,2 milhão no segmento de intermediação de imóveis de terceiros, e R\$0,1 milhão no segmento de lançamentos; e (iii) aumento nas despesas de pessoal no valor de R\$0,1 milhão em função de reajustes de salários e aumento de quadro de pessoal. As despesas com vendas nos nove primeiros meses de 2006 representaram 8,2% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 8,4% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 0,2 ponto percentual.

#### ***Despesas com honorários da diretoria***

Foram de R\$0,7 milhão nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 34,0% em relação às despesas com honorários da diretoria nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$0,5 milhão. Este aumento se explica pelo aumento do quadro de diretores da Companhia. As despesas com honorários da diretoria nos nove primeiros meses de 2006 representaram 1,3% do valor total da receita líquida no mesmo período, mantendo-se estável comparado com 1,3% nos nove primeiros meses de 2005. Para informações adicionais, ver “Administração – Remuneração”.

#### ***Despesas gerais e administrativas***

Foram de R\$7,9 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de R\$2,9 milhões ou 56,1% em relação às despesas gerais e administrativas nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$5,0 milhões. Os principais itens que explicam essa variação são: (i) aumentos em despesas de pessoal na ordem de R\$1,3 milhão, principalmente em função da contratação de novos profissionais; (ii) despesas administrativas da LCI-RJ, que não existiam no período anterior, no montante de R\$0,4 milhão; (iii) R\$0,2 milhão referente a um aumento nas taxas e multas, principalmente relacionadas a publicidade; (iv) R\$0,2 milhão referentes ao aumento nos impostos sobre receitas financeiras e IPTU dos imóveis que alugamos; e (v) R\$0,2 milhão referente a um aumento nas despesas da EMBRACI e EBC com serviços temporários em plantões de vendas; e (vi) aumento de R\$0,1 milhão nas despesas de aluguel decorrente do reajuste de valores ocorrido em julho de 2006, visando adequá-los aos padrões de mercado. As despesas gerais e administrativas nos nove primeiros meses de 2006 representaram 14,2% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 12,1% nos nove primeiros meses de 2005, representando um aumento de 2,1 pontos percentuais.

#### ***Depreciações e amortizações***

Foram de R\$0,9 milhão nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 9,6% em relação às despesas de depreciações e amortizações nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$0,8 milhão. O aumento na depreciação refere-se principalmente à LCI-RJ, constituída em julho de 2006, que teve uma despesa de depreciação de R\$0,1 milhão no período, decorrente da aquisição de imobilizado como móveis e utensílios, computadores e benfeitorias em imóveis de terceiros. As despesas de depreciação e amortização nos nove primeiros meses de 2006 representaram 1,6% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 1,9% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 0,3 ponto percentual.

### ***Receitas financeiras, líquidas***

Foram de R\$1,4 milhão nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 26,5% em relação às receitas financeiras líquidas nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$1,1 milhão. Este aumento deveu-se ao fato do caixa gerado ter sido de R\$1,6 milhão nos nove primeiros meses de 2006 contra um caixa utilizado de R\$4,7 milhões nos nove primeiros meses de 2005, aumentando, portanto, o montante disponível para aplicações financeiras em 2006, uma vez que a Lopes mantém seus excessos de caixa em aplicações financeiras. Além disso, houve uma redução de R\$0,2 milhão nas despesas financeiras líquidas das transações com partes relacionadas nos nove primeiros meses de 2006 em relação ao mesmo período em 2005. As receitas financeiras líquidas nos nove primeiros meses de 2006 representaram 2,6% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 2,7% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 0,1 ponto percentual. Parte destas receitas financeiras líquidas é oriunda de contratos de mútuo celebrados entre partes relacionadas. Ver “Operações com Partes Relacionadas – Empréstimos entre a Lopes e Partes Relacionadas.”

### ***Outras despesas operacionais, líquidas***

Foram de R\$0,4 milhão nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento 89,7% em relação às outras despesas operacionais líquidas nos nove primeiros meses de 2005, as quais foram de R\$0,2 milhão. Este aumento deveu-se principalmente ao provisionamento de R\$0,2 milhão para ressarcimento contratual a um cliente-incorporador. As outras despesas operacionais líquidas nos nove primeiros meses de 2006 representaram 0,8% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 0,6% nos nove primeiros meses de 2005, representando um aumento de 0,2 ponto percentual.

### **Lucro operacional**

Pelas razões acima, foi de R\$28,0 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 21,4% em relação ao lucro operacional nos nove primeiros meses de 2005, o qual foi de R\$23,1 milhões. O lucro operacional nos nove primeiros meses de 2006 representou 50,6% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 55,4% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 4,8 pontos percentuais.

### **Lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários**

Pelas razões acima, o lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários foi de R\$28,3 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento 22,6% em relação ao lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários nos nove primeiros meses de 2005, o qual foi de R\$23,0 milhões. O lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários nos nove primeiros meses

de 2006 representou 51,1% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 55,4% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 4,3 pontos percentuais.

### **Imposto de Renda e Contribuição Social**

Foram de R\$5,7 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 26,6% em relação ao imposto de renda e a contribuição social nos nove primeiros meses de 2005, os quais foram de R\$4,5 milhões. Esse crescimento deveu-se principalmente ao aumento da base de cálculo decorrente do aumento da receita bruta, sobre a qual o imposto de renda e contribuição social são calculados no regime do lucro presumido, tendo em vista que parte substancial do faturamento é proveniente das empresas que adotam o regime de lucro presumido. O imposto de renda e a contribuição social nos nove primeiros meses de 2006 representaram 10,4% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 10,9% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 0,5 ponto percentual.

### **Lucro antes da participação dos minoritários**

Foi de R\$22,5 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 21,6% em relação ao lucro antes da participação dos minoritários nos nove primeiros meses de 2005, o qual foi de R\$18,5 milhões. O lucro antes da participação dos minoritários nos nove primeiros meses de 2006 representou 40,7% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 44,5% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 3,8 pontos percentuais.

### **Participação dos minoritários**

Foi de R\$1,1 milhão nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 59,6% em relação à participação dos minoritários nos nove primeiros meses de 2005, a qual foi de R\$0,7 milhão. A participação dos minoritários refere-se substancialmente à LCI e controladas e EMBRACI e não afeta, portanto, a LPS e controladas em sua nova estrutura. A participação dos minoritários nos nove primeiros meses de 2006 representou 2,0% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 1,7% nos nove primeiros meses de 2005, representando um aumento de 0,3 ponto percentual.

### **Lucro líquido**

Pelas razões acima, foi de R\$21,4 milhões nos nove primeiros meses de 2006, representando um aumento de 20,1% em relação ao lucro líquido nos nove primeiros meses de 2005, o qual foi de R\$17,8 milhões. O lucro líquido nos nove primeiros meses de 2006 representou 38,7% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 42,9% nos nove primeiros meses de 2005, representando uma redução de 4,2 pontos percentuais.

## Principais alterações em contas patrimoniais relativas a 30 de setembro de 2006 comparadas com 30 de setembro de 2005

### Ativo

#### *Caixa e bancos e aplicações financeiras*

Foram de R\$13,6 milhões em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 80,0% em relação a 30 de setembro de 2005, que foi de R\$7,6 milhões. Este aumento deveu-se ao fato do caixa gerado nas operações dos primeiros nove meses de 2006 e 2005 terem sido de R\$21,5 milhões e R\$16,8 milhões, respectivamente, vis-à-vis um caixa utilizado no fluxo de investimentos de R\$2,8 milhões e R\$2,2 milhões em 2006 e 2005, respectivamente. Ressaltamos que, em 2006, distribuímos dividendos no valor de R\$14,1 milhões. Em 2005, distribuímos dividendos no valor de R\$39,2 milhões, parcialmente compensado pelo recebimento de R\$20,3 milhões de valores devidos por parte relacionada, os quais estão incluídos no nosso fluxo de financiamentos. O saldo de caixa e bancos e aplicações financeiras em 30 de setembro de 2006 representou 27,8% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 21,2% em 30 de setembro de 2005, representando um aumento de 6,6 pontos percentuais.

#### *Contas a receber de clientes*

Foi de R\$9,9 milhões em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 51,4% em relação a 30 de setembro de 2005, que foi de R\$6,5 milhões. O aumento nas contas a receber decorreu, principalmente, do crescimento do volume de vendas e do aumento do prazo médio de recebimento. As contas a receber de clientes em 30 de setembro de 2006 representaram 20,2% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 18,3% em 30 de setembro de 2005, representando um aumento de 1,9 ponto percentual.

#### *Impostos a compensar*

Foram de R\$ 3,3 milhões em 30 de setembro de 2006, mantendo-se estáveis em relação a 30 de setembro de 2005, os quais foram de R\$3,3 milhões. Os impostos a compensar em 30 de setembro de 2006 representaram 6,7% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 9,3% em 30 de setembro de 2005, representando uma diminuição de 2,6 pontos percentuais.

#### *Outros créditos*

Foram de R\$0,8 milhão em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 373,6% nos outros créditos em relação a 30 de setembro de 2005, os quais foram de R\$0,2 milhão. Esse aumento deveu-se principalmente a adiantamentos concedidos a fornecedores diversos relacionados à operacionalização da LCI-RJ, e adiantamentos de salários concedidos a funcionários. Os outros créditos em 30 de setembro de 2006 representaram 1,5% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 0,4% em 30 de setembro de 2005, representando um aumento de 1,1 ponto percentual.

### ***Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas***

Foram de R\$14,8 milhões em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 8,4% nos empréstimos e outros créditos com partes relacionadas em relação a 30 de setembro de 2005, os quais foram de R\$13,6 milhões. O aumento do saldo está substancialmente relacionado a novo crédito de R\$0,9 milhão da LCI junto à RoseDiamond, e portanto não envolve a Companhia e suas controladas. Os empréstimos e outros créditos com partes relacionadas em 30 de setembro de 2006 representaram 30,1% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 38,1% em 30 de setembro de 2005, representando uma diminuição de 8,0 pontos percentuais.

### ***Imobilizado***

Foi de R\$ 5,8 milhões em de setembro de 2006, apresentando um aumento de 39,8 % em relação ao ativo imobilizado em de setembro de 2005, o qual foi de R\$ 4,2 milhões. O principal motivo deste crescimento do Imobilizado foi o investimento de R\$ 1,1 milhão realizado em junho de 2006 na empresa LCI-RJ, decorrente da aquisição de imobilizado como moveis e utensílios, computadores e benfeitorias em imóveis de terceiros. O ativo imobilizado em 30 de setembro de 2006 representou 11,8% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 11,6% em 30 de setembro de 2005, representando um aumento de 0,2 ponto percentual.

### **Passivo**

#### ***Fornecedores***

Foi de R\$0,8 milhão em 30 de setembro de 2006, o que representa uma redução de 28,1% em relação a 30 de setembro de 2005, que era de R\$1,0 milhão. Os fornecedores em 30 de setembro de 2006 representaram 1,5% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 2,9% em 30 de setembro de 2005, representando uma diminuição de 1,4 ponto percentual.

#### ***Salários e encargos sociais***

Foram de R\$1,7 milhão em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 95,2% em relação a 30 de setembro de 2005, os quais foram de R\$0,9 milhão. Este aumento reflete a expansão do quadro de funcionários e reajustes de salários na Companhia e controladas e os funcionários da LCI-RJ, empresa que não existia no período anterior. Os salários e encargos sociais em 30 de setembro de 2006 representaram 3,4% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 2,4% em 30 de setembro de 2005, representando um aumento de 1,0 ponto percentual.

### ***Adiantamentos de clientes***

Foram de R\$2,3 milhões em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 221,6% nos adiantamentos de clientes em 30 de setembro de 2005, que foi de R\$0,7 milhão. Esse crescimento decorre, principalmente, do crescimento do volume de vendas na última semana de setembro de 2006 quando comparado ao mesmo período de 2005. Os adiantamentos de clientes em 30 de setembro de 2006 representaram 4,7% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 2,0% em 30 de setembro de 2005, representando um aumento de 2,7 pontos percentuais.

### ***Empréstimos e outros créditos de partes relacionadas***

Foram de R\$2,7 milhões em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 18,1% nos empréstimos e outros créditos de partes relacionadas em relação a 30 de setembro de 2005, os quais foram de R\$2,2 milhões. Este aumento deveu-se principalmente a um aumento no valor da dívida com a Framar, relacionado a aluguéis das instalações utilizadas na operação, da ordem de R\$0,3 milhão. Os empréstimos e outros créditos de partes relacionadas em 30 de setembro de 2006 representaram 5,4% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 6,3% em 30 de setembro de 2005, representando uma diminuição de 0,9 ponto percentual.

### ***Provisão para contingências***

Foi de R\$ 3,1 milhões em 30 de setembro de 2006, apresentando aumento de 20,2% em relação a 30 de setembro de 2005, a qual foi de R\$2,6 milhões. O aumento refere-se substancialmente à atualização monetária. A provisão para contingências em 30 de setembro de 2006 representou 6,4% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 7,4% em 30 de setembro de 2005, representando uma diminuição de 1,0 ponto percentual.

### **Patrimônio Líquido**

Foi de R\$32,9 milhões em 30 de setembro de 2006, apresentando um aumento de 43,3% em relação a 30 de setembro de 2005, o qual foi de R\$22,9 milhões. Tal aumento é representado pelo fato do resultado do período ter sido parcialmente reduzido pela distribuição de dividendos. O patrimônio líquido de 30 de setembro de 2006 representou 67,0% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 64,1% em 30 de setembro de 2005, representando um aumento de 2,9 pontos percentuais.

### **EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 COMPARADO COM O EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004**

Ressaltamos que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003, descrito em “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil”, a comparabilidade das seguintes rubricas da demonstração de resultado para os

exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 está limitada: receita bruta de serviços, deduções da receita bruta, receita líquida, resultado bruto, lucro operacional, lucro antes do imposto de renda, contribuição social e participação dos minoritários, lucro antes da participação dos minoritários e lucro líquido. Ver “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil” e “Fatores de Risco - Em 2003 e 2004, a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil adotadas a partir de 2005. Desse modo, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis entre si e com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras.”

### Receita bruta de serviços

Foi de R\$71,0 milhões em 2005, representando um aumento de 22,4% em relação à receita bruta de serviços em 2004, a qual foi de R\$58,0 milhões. Apesar de ter havido queda das taxas médias de comissão, prêmio e assessoria técnico-imobiliária e do número total de unidades vendidas, houve um aumento do valor de vendas decorrente da participação relativa de imóveis de maior valor individual médio, tanto no segmento de lançamentos como no segmento de imóveis de terceiros, o que elevou a base sobre a qual incidem as taxas de intermediação e, portanto, a receita bruta.

A tabela a seguir apresenta o número total de vendas de unidades na Grande São Paulo pela Lopes, bem como o VGV escriturado para os períodos indicados.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2004	2005	2005/2004 %
Unidades vendidas <sup>(1)</sup>	7.892	7.870	(0,3)
VGV <sup>(1) (2)</sup>	1.556	1.853	19,1
Valor individual médio <sup>(1) (3)</sup>	197	235	19,3

<sup>(1)</sup> Valores incluem todas as vendas realizadas pela Lopes excetuando-se imóveis de terceiros.

<sup>(2)</sup> Valores em milhões de reais.

<sup>(3)</sup> Valores em milhares de reais.

A divisão da receita bruta da Lopes pelo VGV escriturado em cada período não pode ser considerada uma indicação das taxas médias de comissão, prêmios e assessoria técnico-imobiliária praticadas pela Lopes, pois tais taxas médias são diferentes em cada um desses três casos.

### Deduções da receita bruta

Foram de R\$6,7 milhões em 2005, representando um aumento de 24,2% em relação às deduções da receita bruta em 2004, as quais foram de R\$5,4 milhões. Ainda, houve aumento no valor de vendas canceladas, passando de R\$0,2 milhão em 2004 para R\$1,0 milhão em 2005. As deduções da receita

bruta que em 2005 representaram 9,5% do valor total da receita bruta no mesmo período, e em 2004 representaram 9,4%, tiveram um crescimento que acompanhou o crescimento das receitas, em 2004, representando um aumento de 0,1 ponto percentual. Sobre a receita líquida, as deduções da receita bruta em 2005 representaram 10,5%, comparado com 10,3% em 2004, portanto um aumento de 0,2 ponto percentual.

### **Receita líquida**

Foi de R\$64,3 milhões em 2005, representando um aumento de 22,2% em relação à receita líquida em 2004, a qual foi de R\$52,6 milhões.

### ***Custos dos serviços prestados***

Foram de R\$15,3 milhões em 2005, representando um aumento de 5,8% em relação aos custos dos serviços prestados em 2004, os quais foram de R\$14,5 milhões. O principal item dos custos dos serviços prestados é a participação de empresas terceirizadas prestadoras de serviços de assistência técnica de vendas, que em 2004 correspondeu a R\$9,5 milhões e praticamente manteve-se estável em 2005, atingindo R\$9,3 milhões. Essa remuneração das empresas terceirizadas é, em grande parte, variável e atrelada ao desempenho de vendas. A partir de 2005, foram estabelecidas metas individuais a serem atingidas a fim de se determinar os níveis de remuneração variável, que passou a ser paga às empresas prestadoras de serviços de assistência técnica de vendas através de bônus, além ter permanecido a regra dos anos anteriores, em que a remuneração variável era um percentual direto das vendas realizadas por cada empresa em cada mês, porém utilizando percentuais menores do que no ano anterior para o cálculo desta remuneração. Esse novo mecanismo acabou reduzindo o montante total pago em 2005, como percentual da receita, quando comparado ao ano anterior. Os demais itens tiveram como aumentos mais representativos: (i) o custo de aluguel e contas de consumo, que foi impactado pela abertura da filial de Pinheiros da EMBRACI e pelo aumento nas vendas da mesma, que contribuíram para uma elevação nos custos variáveis, como telefonia, totalizando um aumento conjunto de R\$0,3 milhão e (ii) aumentos nos gastos de marketing, dentro do item "outros", da ordem de R\$0,3 milhão. Por fim, os custos dos serviços prestados em 2005 representaram 23,8% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 27,5% em 2004, representando uma redução de 3,7 pontos percentuais.

Segue abaixo tabela com indicação dos custos dos serviços da Lopes, com a indicação da variação e a sua representatividade em relação ao total da receita líquida para os períodos indicados.

	No exercício social findo em 31 de dezembro de				2005/2004 %
	2004	AV%	2005	AV%	
<b>Custo dos serviços prestados</b>	<i>(valores em milhares de reais exceto as porcentagens)</i>				
Assistência técnica	(9.533)	18,1	(9.290)	14,5	(2,5)
Aluguel e contas de consumo	(1.783)	3,4	(2.263)	3,5	26,9
Comissão e corretagem	(1.824)	3,5	(1.912)	3,0	4,8
Previdência social	(563)	1,1	(561)	0,9	(0,5)
Informações cadastrais	(154)	0,3	(258)	0,4	66,7
Outros	(594)	1,1	(1.012)	1,6	70,3
<b>Total</b>	<b>(14.453)</b>	<b>27,5</b>	<b>(15.296)</b>	<b>23,8</b>	<b>5,8</b>

### Resultado bruto

Em razão das explicações acima, o resultado bruto foi de R\$49,0 milhões em 2005, representando um aumento de 28,4% em relação ao resultado bruto em 2004, o qual foi de R\$38,1 milhões. O resultado bruto em 2005 representou 76,2% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 72,5% em 2004, representando um aumento de 3,7 pontos percentuais na margem bruta.

### Despesas operacionais

Foram despesas operacionais de R\$14,0 milhões em 2005, representando um aumento de 44,1% em relação às despesas operacionais em 2004, as quais foram de R\$9,7 milhões, explicadas a seguir. As despesas operacionais em 2005, conforme explicado a seguir, representaram 21,8% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 18,5% em 2004, representando um aumento de 3,3 pontos percentuais.

### *Despesas com vendas*

Foram de R\$5,9 milhões em 2005, representando um aumento de 37,0% em relação às despesas com vendas em 2004, as quais foram de R\$4,3 milhões. O principal componente deste aumento foi o provisionamento de R\$1,0 milhão para pagamento de remuneração variável, por meio de bônus, às empresas de assessoria técnica de vendas. O modelo de bônus pago a partir do atingimento de determinadas metas foi implementado em 2005 e por isto esta despesa não existia em exercícios anteriores, quando a remuneração variável era paga mensalmente como percentual das vendas no período e, portanto, era lançada diretamente em custos dos serviços prestados. Os demais componentes que explicam o crescimento são os gastos com publicidade na comercialização de imóveis de terceiros na ordem de R\$ 0,3 milhão e as despesas com serviços de terceiros, principalmente de recursos humanos, na ordem de R\$ 0,1 milhão. As despesas com vendas em 2005 representaram 9,1% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 8,1% em 2004, representando um aumento de 1,0 ponto percentual.

### ***Despesas com honorários da diretoria***

Foram de R\$1,0 milhão em 2005, representando um aumento de 12,1% se comparado com R\$0,9 milhão em 2004, decorrente da remuneração variável da diretoria atrelada a receita líquida. As despesas com honorários da diretoria em 2005 representaram 1,6% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 1,7% em 2004, representando uma redução de 0,1 ponto percentual.

### ***Despesas gerais e administrativas***

Foram de R\$7,0 milhões em 2005, representando um aumento de 20,5% em relação a 2004, as quais foram de R\$5,8 milhões. As despesas gerais e administrativas em 2005 representaram 10,9% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 11,0% em 2004, representando uma redução de 0,1 ponto percentual. Os principais itens que explicam essa variação são: (i) aumentos em despesas de pessoal na ordem de R\$0,5 milhão, decorrentes de reajustes salariais e aumentos do quadro de funcionários e estagiários; e (ii) serviços de terceiros na ordem de R\$0,3 milhão, resultante principalmente de incremento nas despesas com transporte de documentação, serviços administrativos e call-center, entre outros. As demais variações se pulverizam por uma série de itens com aumentos individuais imateriais.

### ***Depreciações e amortizações***

Foram de R\$1,1 milhão em 2005, representando um aumento de 60,8% em relação a 2004, as quais foram de R\$0,7 milhão. O aumento corresponde à despesa de depreciação decorrente do incremento do ativo imobilizado principalmente relacionados à reforma na sede da LCI na Rua Estados Unidos - SP, onde se localizava sua operação de vendas de lançamentos, bem como a estruturação da filial de Pinheiros da EMBRACI, ambos ocorridos no primeiro semestre de 2005, que geraram maiores despesas de depreciação em 2005 para gastos da ordem de R\$2,4 milhões, sendo R\$0,4 milhão em equipamentos de informática, R\$0,6 milhão em móveis e R\$1,4 milhão em reformas e melhorias nos imóveis. As depreciações e amortizações representaram 1,7% do valor total da receita líquida em 2005, comparado com 1,3% em 2004, representando uma redução de 0,4 ponto percentual.

### ***Receitas financeiras, líquidas***

Foram de R\$1,5 milhão em 2005, representando uma redução de 36,1% em relação às receitas financeiras líquidas em 2004, as quais foram de R\$2,4 milhões. Os principais itens que explicam essa variação são: (i) a redução do caixa disponível para aplicações financeiras entre os dois períodos, uma vez que a Lopes mantém seus excessos de caixa em aplicações financeiras, que por sua vez causou uma redução de R\$0,6 milhão nas receitas financeiras sobre essas aplicações; esta redução pode ser explicada pela distribuição de dividendos no valor de R\$10,4 milhões ocorrida no princípio de 2005, enquanto os dividendos de 2004 foram distribuídos substancialmente no segundo semestre do ano; (ii) em 2005 houve uma redução de R\$0,7 milhão na atualização monetária de mútuos com partes relacionadas em relação a 2004; (iii) por outro lado, em 2005 não havia investimentos no exterior

expostos à variação cambial que implicaram numa despesa financeira em 2004 de R\$0,3 milhão. As receitas financeiras líquidas em 2005 representaram 2,4% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 4,5% em 2004, representando uma redução de 2,1 pontos percentuais. Parte destas receitas financeiras e líquidas é oriunda de contratos de mútuo celebrados entre partes relacionadas. Ver “Operações com Partes Relacionadas – Empréstimos entre a Lopes e Partes Relacionadas.”

#### **Outras despesas operacionais, líquidas**

Foram de R\$0,5 milhão em 2005, representando um aumento de 29,6% em relação às outras despesas operacionais líquidas em 2004, as quais foram de R\$0,4 milhão. As outras despesas operacionais líquidas em 2005 representaram 0,8% do valor total da receita líquida no mesmo período, mantendo-se estável em relação a 2004.

#### **Lucro operacional**

Pelas razões acima, o lucro operacional foi de R\$35,0 milhões em 2005, representando um aumento de 23,0% em relação ao lucro operacional em 2004, o qual foi de R\$28,4 milhões, acima do crescimento da receita líquida no mesmo período, que foi de 22,2%. O lucro operacional em 2005 representou 54,4% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 54,1% em 2004, representando um aumento de 0,3 ponto percentual.

#### **Lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários**

Pelas razões acima, o lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários foi de R\$35,0 milhões em 2005, representando um aumento de 22,9% em relação ao lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários em 2004, o qual foi de R\$28,4 milhões. O lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários em 2005 representou 54,4% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 54,1% em 2004, representando um aumento de 0,3 ponto percentual.

#### **Imposto de renda e contribuição social**

Foram de R\$7,0 milhões em 2005, representando um aumento de 16,8% em relação ao imposto de renda e a contribuição social em 2004, o qual foi de R\$6,0 milhões, refletindo o aumento da receita bruta base sobre a qual incidem as alíquotas de imposto de renda e contribuição social. O imposto de renda e a contribuição social em 2005 representaram 10,9% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 11,4% em 2004, representando uma redução de 0,5 ponto percentual. Esta redução pode ser explicada em grande parte pela redução das receitas financeiras líquidas mencionadas acima, que por possuírem base de tributação em 100% no regime de lucro presumido, representam uma redução de recolhimento de R\$0,3 milhão.

### **Lucro antes da participação dos minoritários**

Foi de R\$28,0 milhões em 2005, representando um aumento de 24,6% em relação ao lucro antes da participação dos minoritários em 2004, os quais foram de R\$22,5 milhões, pelas razões acima. O lucro antes da participação dos minoritários em 2005 representou 43,6% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 42,7% em 2004, representando um aumento de 0,9 ponto percentual em relação a 2004.

### **Participação dos minoritários**

Foi de R\$0,9 milhão em 2005, representando um aumento de 505,1% em relação à participação dos minoritários em 2004, a qual foi de R\$0,2 milhão, devido à distribuição desproporcional de lucros na UPH. A participação dos minoritários em 2005 representou 1,5% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 0,3% em 2004, representando um aumento de 1,2 ponto percentual.

### **Lucro líquido**

Pelas razões acima, foi de R\$27,0 milhões em 2005, representando um aumento de 21,2% em relação ao lucro líquido em 2004, o qual foi de R\$22,3 milhões. O lucro líquido em 2005 representou 42,1% do valor total da receita líquida do mesmo período, uma redução de 0,3 pontos percentuais em relação a 2004, que foi de 42,4%.

### **Principais alterações em contas patrimoniais relativas a 31 de dezembro de 2005 comparadas com 31 de dezembro de 2004**

#### **Ativo**

##### ***Caixa e bancos e Aplicações financeiras***

Foi de R\$12,1 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando uma redução de 1,8% em relação a 31 de dezembro de 2004, o qual foi de R\$12,3 milhões. Esta redução representa o efeito líquido do pagamento de dividendos somado aos investimentos feitos em 2005 que foram ligeiramente superiores ao fluxo de caixa positivo gerado pelas operações. As contas caixa e bancos e aplicações financeiras em 2005 representaram 27,0% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 23,4% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 3,6 pontos percentuais.

##### ***Contas a receber de clientes***

Foram de R\$11,2 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 3.019,4% nas contas a receber de clientes em relação a 31 de dezembro de 2004, as quais foram de R\$0,4 milhão. Esse efeito decorre, principalmente, do crescimento do volume de vendas. Ressaltamos, porém, que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003, descrito anteriormente, a comparabilidade do

contas a receber de clientes dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004 está limitada. As contas a receber de clientes em 2005 representaram 25,1% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 0,7% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 24,4 pontos percentuais.

#### ***Impostos a compensar***

Foram de R\$3,2 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando um aumento de 6,8% sobre os impostos a compensar de 31 de dezembro de 2004, os quais foram de R\$3,0 milhões. Os impostos a compensar em 31 de dezembro de 2005 representaram 7,2% do valor total do ativo, representando um aumento de 1,4 ponto percentual em relação a 31 de dezembro de 2004, que era 5,8%.

#### ***Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas***

Foram de R\$13,7 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando uma redução de 59,3% nos empréstimos e outros créditos com partes relacionadas em relação a 31 de dezembro de 2004, os quais foram de R\$33,6 milhões. Esta redução refere-se ao recebimento de R\$20,0 milhões da dívida da empresa Lopes Imóveis Ltda., controladora da LCI que, por sua vez, é controlada por FLF. Os empréstimos e outros créditos com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2005 representaram 30,6% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 64,0% em 31 de dezembro de 2004, representando uma diminuição de 33,4 pontos percentuais.

#### ***Imobilizado***

Foi de R\$4,0 milhões em 2005, apresentando um aumento de 49,5% em relação ao ativo imobilizado em 2004, o qual foi de R\$2,7 milhões. Esta variação pode ser explicada pela adições decorrentes da reforma na sede da LCI na Rua Estados Unidos - SP, onde se localizava sua operação de vendas de lançamentos, da fachada externa e dos salões de venda e corretores, bem como a estruturação da filial de Pinheiros da EMBRACI, ambos ocorridos no primeiro semestre de 2005, que representaram gastos da ordem de R\$0,4 milhão em equipamentos de informática, R\$0,6 milhão em móveis e R\$1,4 milhão em reformas e melhorias nos imóveis, baixas de R\$ 0,5 milhão e a depreciação de R\$ 1,1 milhão no período. O ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2005 representou 9,0% do valor total do ativo do mesmo período, comparado com 5,2% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 3,8 pontos percentuais.

#### **Passivo**

##### ***Fornecedores***

Foi de R\$2,5 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 112,6% nos fornecedores em relação a 31 de dezembro de 2004, os que foi de R\$1,2 milhão. O principal componente deste aumento foi o provisionamento do componente variável da remuneração das empresas prestadoras de serviço de assessoria técnica de vendas, tendo em vista a alteração da sua

forma de determinação em 2005. A conta de fornecedores em 2005 representou 5,7% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 2,3% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 3,4 ponto percentual.

### ***Salários e encargos sociais***

Foram de R\$0,7 milhão em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 7,9% nos salários e encargos sociais em relação a 31 de dezembro de 2004, os quais foram de R\$0,6 milhão. A variação é reflexo do reajuste salarial determinado pelo sindicato da categoria, além do movimento natural de admissão e contratação de novos funcionários. Os salários e encargos sociais em 31 de dezembro de 2005 representaram 1,5% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 1,2% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 0,3 ponto percentual.

### ***Impostos e contribuições***

Foram de R\$5,8 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 303,3% nos impostos e contribuições em relação a 31 de dezembro de 2004, os quais foram de R\$1,4 milhões. O aumento decorre, principalmente, do crescimento do volume de vendas. Ressaltamos, porém, que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003, descrito anteriormente, a comparabilidade de impostos e contribuições dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004 está limitada. Os impostos e contribuições em 2005 representaram 12,9% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 2,7% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 10,2 pontos percentuais.

### ***Dividendos***

Foram de R\$2,8 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 2.489,7% nos dividendos em relação a 31 de dezembro de 2004, os quais foram de R\$0,1 milhão. Este aumento decorre da declaração de dividendos no montante de R\$45,8 milhões, dos quais R\$43,2 milhões foram pagos. Ressaltamos que dos R\$45,8 milhões de dividendos declarados em 2005, R\$32,5 milhões está relacionado aos lucros acumulados em exercícios de 2003 e 2004. Os dividendos em 31 de dezembro de 2005 representaram 6,2% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 0,2% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 6,0 pontos percentuais.

### ***Adiantamentos de clientes***

Foram de R\$1,2 milhão em 31 de dezembro de 2005, apresentando uma redução de 84,8% nos adiantamentos de clientes em relação a 31 de dezembro de 2004, os quais foram de R\$8,0 milhões. Ressaltamos, porém, que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003, descrito anteriormente, a comparabilidade dos adiantamentos de clientes dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004 está limitada. Os adiantamentos de clientes em 31 de dezembro de 2005 representaram 2,7%

do valor total do passivo na mesma data, comparado com 15,3% em 31 de dezembro de 2004, representando uma diminuição de 12,6 pontos percentuais.

#### ***Empréstimos e outros créditos de partes relacionadas***

Foram de R\$2,3 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 18,1% nos empréstimos e outros créditos de partes relacionadas em relação a 31 de dezembro de 2004, os quais foram de R\$2,0 milhões. Este aumento deveu-se principalmente à atualização monetária de juros sobre o empréstimo da Framar e aluguéis das instalações utilizadas na operação. Os empréstimos e outros créditos de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2005 representaram 5,2% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 3,7% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 1,5 ponto percentual.

#### ***Provisão para contingências***

Foi de R\$ 2,7 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando aumento de 3,2% em relação a 31 de dezembro de 2004, o qual foi de R\$2,6 milhões. O aumento refere-se substancialmente à atualização monetária. A provisão para contingências em 31 de dezembro de 2005 representou 6,1% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 5,0% em 31 de dezembro de 2004, representando um aumento de 1,1 ponto percentual.

#### ***Patrimônio líquido***

Foi de R\$25,5 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando uma redução de 28,0% em relação a 31 de dezembro de 2004, o qual foi de R\$35,4 milhões. Essa redução deveu-se principalmente à declaração de dividendos no valor total de R\$45,9 milhões, ajustes de exercícios anteriores de R\$9,0 milhões (descritos na nota explicativa n. 14 às demonstrações financeiras combinadas) e lucro do exercício de R\$27,0 milhões. O patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2005 representou 57,0% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 67,4% em 31 de dezembro de 2004, representando uma redução de 10,4 pontos percentuais. Ressaltamos, porém, que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, descrito anteriormente, a comparabilidade do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2005 está limitada.

## EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004 COMPARADO COM O EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003

Ressaltamos que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, descrito em “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil”, a comparabilidade das seguintes rubricas da demonstração de resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 está limitada: receita bruta de serviços, deduções da receita bruta, receita líquida, resultado bruto, lucro operacional, lucro antes do imposto de renda, contribuição social e participação dos minoritários, lucro antes da participação dos minoritários e lucro líquido. Ver “- Práticas Contábeis Adotadas no Brasil” e “Fatores de Risco - Em 2003 e 2004, a Lopes procedia seus registros contábeis em conformidade com as legislações fiscais e societárias aplicáveis, que não refletiam integralmente as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil adotadas a partir de 2005. Desse modo, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras não refletem com precisão a posição financeira combinada e resultados operacionais da Lopes em 2003 e 2004, e não são comparáveis entre si e com as demonstrações financeiras combinadas da Lopes para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 e as demais informações financeiras contidas neste prospecto extraídas de tais demonstrações financeiras.”

### Receita bruta de serviços

Foi de R\$58,0 milhões em 2004, representando um aumento de 35,5% em relação à receita bruta de serviços em 2003, a qual foi de R\$42,8 milhões. O aumento reflete a evolução do valor do VGV escriturado, que em 2003 foi de R\$1,2 bilhão contra R\$1,6 bilhão em 2004, impulsionado pelas vendas de imóveis de maior valor individual médio, principalmente no segmento de lançamentos,, bem como um acréscimo nas taxas médias de intermediação (comissão, prêmio e assessoria técnico-imobiliária). A receita bruta de serviços em 2004 representou 110,3% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 109,5% em 2003, representando um aumento de 0,8 ponto percentual.

A tabela a seguir apresenta o número total de vendas de unidades na Grande de São Paulo pela Lopes, bem como o VGV escriturado para os períodos indicados.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2003	2004	2004/2003
Unidades vendidas <sup>(1)</sup>	8.098	7.892	%
VGV <sup>(1)(2)</sup>	1.253	1.556	- 2,54
Valor individual médio <sup>(1)(3)</sup>	155,0	197,0	24,18
			27,1

<sup>(1)</sup> Valores incluem todas as vendas realizadas pela Lopes excetuando-se imóveis de terceiros.

<sup>(2)</sup> Valores em milhões de reais.

<sup>(3)</sup> Valores em milhares de reais.

A divisão da receita bruta da Lopes pelo VGV escriturado em cada período não pode ser considerada uma indicação das taxas médias de comissão, prêmios e assessoria técnico-imobiliária praticadas pela Lopes, pois tais taxas médias são diferentes em cada um desses três casos.

### ***Deduções da receita bruta***

Foram de R\$5,4 milhões em 2004, representando um aumento de 46,0% em relação às deduções da receita bruta em 2003, as quais foram de R\$3,7 milhões. A variação é decorrente do aumento de R\$1,4 milhão proveniente do acréscimo de pagamento dos impostos incidentes sobre a receita bruta na LCI que, em 2004, totalizaram R\$3,6 milhões, comparado com R\$2,2 milhões em 2003. O aumento da tributação sobre a receita bruta foi superior ao aumento da própria receita bruta, que foi de 35,5%. Tal fato decorre do aumento da alíquota combinada de PIS/COFINS, de 3,65% para 9,25%, em 2004, para empresas que adotam o regime do lucro real, que é o caso da EMBRACI. As deduções da receita bruta em 2004 representaram 9,4% do valor total da receita bruta no mesmo período, comparado com 8,7 % em 2003, representando um aumento de 0,7 ponto percentual. Sobre a receita líquida, as deduções da receita bruta em 2004 representaram 10,3%, comparado com 9,5% em 2003, portanto um aumento de 0,8 ponto percentual.

### ***Receita Líquida***

Foi de R\$52,6 milhões em 2004, representando um aumento de 34,5% em relação à receita líquida de 2003, a qual foi de R\$39,1 milhões.

### ***Custos dos serviços prestados***

Foram de R\$14,5 milhões em 2004, representando um aumento de 17,5% em relação aos custos dos serviços prestados em 2003, os quais foram de R\$12,3 milhões. Este crescimento se deve principalmente ao aumento da parcela variável dos serviços de assistência técnica de vendas atrelada ao desempenho de vendas, totalizando R\$9,5 milhões em 2004 comparado a R\$8,1 milhões em 2003. O restante do crescimento pode ser explicado pelo aumento no custo com comissões e corretagens, da ordem de R\$0,7 milhão. Este custo ocorre somente em vendas para clientes pessoa jurídica, que cresceram no período. Os custos dos serviços prestados em 2004 representaram 27,5% do valor total da receita líquida do esmo período, comparado com 31,5% em 2003, representando uma redução de 4,0 pontos percentuais

Segue abaixo tabela com indicação dos custos dos serviços da Lopes, com a indicação da variação e a sua representatividade em relação ao total da receita líquida para os períodos indicados.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de				2004/ 2003 %
	2003	AV%	2004	AV%	
<b>Custo dos serviços prestados</b>					
Assistência técnica	(8.145)	20,8	(9.533)	18,1	17,0
Aluguel e contas de consumo	(1.931)	4,9	(1.783)	3,4	(7,6)
Comissão e corretagem	(1.117)	2,9	(1.824)	3,5	63,3
Previdência social	(338)	0,9	(563)	1,1	66,9
Informações cadastrais	(132)	0,3	(154)	0,3	17,4
Outros	(636)	1,6	(594)	1,1	(6,5)
<b>Total</b>	<b>(12.298)</b>	<b>31,5</b>	<b>(14.453)</b>	<b>27,5</b>	<b>17,5</b>

### Resultado bruto

Foi de R\$38,1 milhões em 2004, representando um aumento de 42,3% em relação ao resultado bruto em 2003, o qual foi de R\$26,8 milhões. O resultado bruto em 2004 representou 72,5% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 68,5% em 2003, representando um aumento de 4,0 pontos percentuais na margem bruta.

### Despesas Operacionais

Foram de R\$9,7 milhões em 2004, representando uma redução de 16,7% em relação às despesas operacionais em 2003, as quais foram de R\$11,7 milhões. As despesas operacionais em 2004 representaram 18,5% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 29,8% em 2003, representando uma redução de 11,3 pontos percentuais. Tal redução explica-se, principalmente, pela redução das despesas gerais e administrativas descrita abaixo.

#### *Despesas com vendas*

Foram de R\$4,3 milhões em 2004, representando um aumento de 4,4% em relação às despesas com vendas de 2003, que foram de R\$4,1 milhões. Esse aumento deveu-se ao crescimento das despesas com marketing na comercialização de imóveis de terceiros, da ordem de R\$0,2 milhão. As despesas com vendas em 2004 representaram 8,1% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 10,5% em 2003, representando uma redução de 2,4 ponto percentual, a qual se deve ao fato de que neste período houve ganhos de escala na despesa com vendas, com melhor aproveitamento das despesas fixas, como por exemplo publicidade, com um volume maior de vendas.

#### *Despesas com honorários da diretoria*

Foram de R\$919 mil em 2004, representando uma redução de 1,1% em relação às despesas com honorários da diretoria em 2003, as quais foram de R\$929 mil. As despesas com honorários da diretoria em 2004 representaram 1,7% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 2,4% em 2003, representando uma redução de 0,7 ponto percentual.

### ***Despesas gerais e administrativas***

Foram de R\$5,8 milhões em 2004, representando uma redução de 24,3% em relação a 2003, as quais foram de R\$7,7 milhões. As despesas gerais e administrativas em 2004 representaram 11,0% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 19,6% em 2003, representando uma redução de 8,6 ponto percentual. A redução decorre principalmente da contabilização em 2003 de provisão para perdas em contingências judiciais, no valor de R\$2,5 milhões, relacionadas a contingências fiscais, trabalhistas e cíveis, as quais foram avaliadas como perdas prováveis à época, comparativamente a provisão contabilizada em 2004, de R\$0,1 milhão, que referia-se somente à atualização monetária das contingências já provisionadas em 2003, uma vez que não houve novas contingências provisionadas em 2004. Os outros componentes das despesas gerais e administrativas tiveram, em conjunto, um aumento de R\$0,5 milhão de 2003 para 2004.

### ***Depreciações e amortizações***

Foram de R\$ 0,7 milhão em 2004, representando uma redução de 21,9% em relação às despesas de depreciações e amortizações em 2003, as quais foram de R\$0,9 milhão. As despesas de depreciações e amortizações em 2004 representaram 1,3% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 2,3% em 2003, representando uma redução de 1,0 ponto percentual.

### ***Receitas financeiras, líquidas***

Foram de R\$2,4 milhões em 2004, mantendo-se estável comparada com o ano de 2003. As receitas financeiras representaram 4,5% da receita líquida em 2004, comparado com 6,1% em 2003, representando uma redução de 1,6 ponto percentual. Parte destas receitas financeiras e líquidas é oriunda de contratos de mútuo celebrados entre partes relacionadas. Ver “Operações com Partes Relacionadas - Empréstimos entre a Lopes e Partes Relacionadas”.

### ***Outras despesas operacionais, líquidas***

Foram de R\$0,4 milhão em 2004, representando uma redução de 14,2% em relação às outras despesas operacionais líquidas em 2003, as quais foram de R\$0,5 milhão. As outras despesas operacionais líquidas em 2004 representaram 0,8% do valor total da receita líquida no mesmo período, comparado com 1,2% em 2003, representando uma redução de 0,4 ponto percentual.

### **Lucro operacional**

Pelas razões acima, foi de R\$28,4 milhões em 2004, representando um aumento de 87,7% em relação ao lucro operacional em 2003, o qual foi de R\$15,1 milhões. O lucro operacional em 2004 representou 54,1% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 38,7% em 2003, representando um aumento de 15,4 pontos percentuais.

### **Lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários**

Pelas razões acima, foi de R\$28,4 milhões em 2004, representando um aumento de 95,6% em relação ao lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários em 2003, o qual foi de R\$14,5 milhões. O lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e da participação dos minoritários em 2004 representou 54,1% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 37,2% em 2003, representando um aumento de 16,9 pontos percentuais.

### **Imposto de renda e contribuição social**

Foram de R\$6,0 milhões em 2004, representando um aumento de 46,6% em relação ao imposto de renda e a contribuição social em 2003, os quais foram de R\$4,1 milhões. O aumento deve-se à mudança determinada pela Lei n.º10.684, 30 de maio de 2003, alterando a alíquota de presunção da contribuição social, que passou de 12% para 32%. O restante do crescimento é explicado pelo crescimento da receita bruta, uma vez que as empresas operavam sob o regime do lucro presumido e, portanto, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social era a receita bruta e não o lucro bruto. A receita bruta cresceu de R\$42,8 milhões em 2003 para R\$58,0 milhões em 2004, ou seja, aumento de 35,5%. O imposto de renda e a contribuição social em 2004 representaram 11,4% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 10,4% em 2003, representando um aumento de 1 ponto percentual.

### **Lucro antes da participação dos minoritários**

Foi de R\$22,5 milhões em 2004, representando um aumento de 114,7% em relação ao lucro antes da participação dos minoritários em 2003, o qual foi de R\$10,5 milhões. O lucro antes da participação dos minoritários em 2004 representou 42,7% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 26,8% em 2003, representando um aumento de 15,9 pontos percentuais.

### **Lucro líquido**

Foi de R\$22,3 milhões em 2004, representando um aumento de 113,2% em relação ao lucro líquido em 2003, o qual foi de R\$10,5 milhões. O lucro líquido em 2004 representou 42,4% do valor total da receita líquida do mesmo período, comparado com 26,8% em 2003, representando um aumento de 15,6 pontos percentuais.

alterações em contas patrimoniais relativas a 31 de dezembro de 2004 comparadas com 31 de dezembro de 2003

## Ativo

### *Caixas e bancos e aplicações financeiras*

Foram de R\$12,3 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando uma redução de 9,8% em relação a 31 de dezembro de 2003, o qual foi de R\$13,6 milhões. Esta redução representa o efeito líquido do pagamento de dividendos somado aos investimentos feitos em 2004 que foram superiores ao fluxo de caixa positivo gerado pelas operações. As contas caixas e bancos e aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2004 representaram 23,4% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 25,4% em 31 de dezembro de 2003, representando uma redução de 2,0 pontos percentuais.

### *Contas a receber de clientes*

Foram de R\$0,4 milhão em 31 de dezembro de 2004, apresentando uma redução de 69,1% nas contas a receber de clientes em relação a 31 de dezembro de 2003, as quais foram de R\$1,2 milhão. Em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003, descrito anteriormente, a comparabilidade da conta contas a receber dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003 está limitada. As contas a receber de clientes em 31 de dezembro de 2004 representaram 0,7% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 2,2% em 31 de dezembro de 2003, representando um decréscimo de 1,5 ponto percentual.

### *Impostos a compensar*

Foram de R\$3,0 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando um aumento de 8,2% nos impostos a compensar em relação a 31 de dezembro de 2003, os quais foram de R\$2,8 milhões. Os impostos a compensar em 31 de dezembro de 2004 representaram 5,8% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 5,2% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 0,6 ponto percentual.

### *Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas*

Foram de R\$33,6 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando um aumento de 2,3% nos empréstimos e outros créditos com partes relacionadas em relação a 31 de dezembro de 2003, os quais foram de R\$32,8 milhões. Esta variação reflete basicamente a atualização dos créditos com a Framar. Os empréstimos e outros créditos com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2004 representaram 64,0% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 61,1% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 2,9 pontos percentuais.

### ***Imobilizado***

Foi de R\$2,7 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando um aumento de 3,4% em relação ao ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2003, o qual foi de R\$2,6 milhões. Esta variação deve-se ao fato de que as adições de ativo imobilizado, principalmente móveis, utensílios, equipamentos de informática e benfeitorias em imóveis de terceiros, entre outros, que totalizaram R\$0,8 milhão, foram substancialmente compensadas pela depreciação de R\$0,7 milhão no período. O ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2004 representou 5,1% do valor total do ativo na mesma data, comparado com 4,9% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 0,2 ponto percentual.

### **Passivo**

#### ***Fornecedores***

Foram de R\$1,2 milhão em 31 de dezembro de 2004, apresentando um aumento de 33,0% nos fornecedores em relação a 31 de dezembro 2003, os quais foram de R\$0,9 milhão. Este crescimento refere-se principalmente ao provisionamento de serviços contratados para reforma e ampliação do escritório da sede da LCI. Os fornecedores em 31 de dezembro de 2004 representaram 2,3% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 1,7% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 0,6 ponto percentual.

#### ***Salários e encargos sociais***

Foram de R\$0,6 milhão em 31 de dezembro de 2004, mantendo-se estável em relação a 31 de dezembro de 2003, os quais foram de R\$0,6 milhão. Os salários e encargos sociais a pagar em 31 de dezembro de 2004 representaram 1,2% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 1,1% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 0,1 ponto percentual.

#### ***Impostos e contribuições***

Foram de R\$1,4 milhão em 31 de dezembro de 2004, apresentando uma redução de 8,4% nos impostos e contribuições em relação a 31 de dezembro de 2003, os quais foram de R\$1,6 milhão. Os impostos e contribuições em 31 de dezembro de 2004 representaram 2,7% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 2,9% em 31 de dezembro de 2003, representando uma diminuição de 0,2 ponto percentual. Ressaltamos, porém, que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003 descrito anteriormente, a comparabilidade de impostos e contribuições dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003 está limitada.

### ***Dividendos***

Foram de R\$0,1 milhão em 31 de dezembro de 2004, apresentando um aumento em relação a 31 de dezembro de 2003 que foi zero, pois todos os dividendos propostos até então foram pagos. Este aumento decorre da declaração de dividendos no montante de R\$23,8 milhões, dos quais R\$23,7 milhões foram pagos em 2004. Os dividendos em 31 de dezembro de 2004 representaram 0,2% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 0% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 0,2 ponto percentual.

### ***Adiantamentos de clientes***

Foram de R\$8,0 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando uma redução de 5,6% nos adiantamentos de clientes em relação a 31 de dezembro de 2003, os quais foram de R\$8,5 milhões. Os adiantamentos de clientes em 31 de dezembro de 2004 representaram 15,3% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 15,8% em 31 de dezembro de 2003, representando uma diminuição de 0,5 ponto percentual. Em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003, descrito anteriormente, a comparabilidade da conta adiantamento de clientes dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003 está limitada.

### ***Empréstimos e outros créditos de partes relacionadas***

Foram de R\$2,0 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando um aumento de 20,4% nos empréstimos e outros créditos de partes relacionadas em relação a 31 de dezembro de 2003, os quais foram de R\$1,6 milhão. Este aumento refere-se principalmente a um aumento no valor nominal dos empréstimos da Framar, relacionado a aluguéis das instalações utilizadas na operação. Os empréstimos e outros créditos de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2004 representaram 3,7% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 3,0% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 0,7 pontos percentuais.

### ***Provisão para contingências***

Foi de R\$ 2,6 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando aumento de 4,0% em relação a 31 de dezembro de 2003, os quais foram de R\$2,5 milhões. O aumento refere-se substancialmente à atualização monetária. A provisão para contingências em 31 de dezembro de 2004 representou 5,0% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 4,7% em 31 de dezembro de 2003, representando um aumento de 0,3 pontos percentuais.

### ***Patrimônio líquido***

Foi de R\$ 35,4 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando uma redução de 4,2% em relação a 31 de dezembro de 2003, o qual foi de R\$ 36,9 milhões. Essa redução deveu-se à declaração de

dividendos no montante total de R\$23,8 milhões ter mais do que compensado o lucro do exercício de R\$22,3 milhões. O patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2004 representou 67,4% do valor total do passivo na mesma data, comparado com 68,7% em 31 de dezembro de 2003, representando uma redução de 1,3 ponto percentual. Ressaltamos, porém, que em razão do tratamento dado pela Lopes com relação ao reconhecimento de receitas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004, descrito em anteriormente, a comparabilidade do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e 2004 está limitada.

## **Liquidez e Recursos Financeiros**

A principal fonte de liquidez da Lopes é o caixa gerado por suas operações. Dessa forma, a Lopes consegue financiar suas atividades predominantemente com recursos oriundos da prestação de seus serviços. Historicamente, as fontes de recurso da Lopes foram suficientes para atender às suas necessidades, que incluem capital de giro, capital de investimento e pagamento de dividendos.

### **Fontes e usos**

A Lopes conta principalmente com o fluxo de caixa de suas operações para gerar capital de giro e subsidiar suas atividades operacionais e investimentos.

### ***Fluxo de caixa***

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, a Lopes gerou em suas atividades operacionais, respectivamente, R\$14,1 milhões, R\$23,4 milhões e R\$25,1 milhões, representando crescimentos de 66,6% de 2003 para 2004, e de 7,2% de 2004 para 2005. Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, a Lopes gerou em suas atividades operacionais, respectivamente, R\$16,8 milhões e R\$21,5 milhões, representando um crescimento de 28,3%. Nosso fluxo de caixa operacional decorre principalmente de nosso lucro líquido, uma vez que nossa necessidade de capital de giro é limitada. Nossas necessidades de investimentos limitam-se a benfeitorias em imóveis de terceiros e aquisição de ativo imobilizado, notadamente móveis, utensílios e equipamentos e *softwares* de informática. Os fluxos de caixa de financiamento referem-se principalmente ao pagamento de dividendos e transações com partes relacionadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2003, houve transação com parte relacionada no valor de R\$26,7 milhões, além do pagamento de dividendos de R\$7,5 milhões, o que explica substancialmente o fluxo negativo de R\$34,0 milhões. No exercício findo em 31 de dezembro de 2004, houve pagamento de dividendos de R\$23,7 milhões. No exercício findo em 31 de dezembro de 2005, houve o recebimento do pagamento de uma dívida com parte relacionada no valor de R\$20,3 milhões e pagamento de dividendos de R\$43,2 milhões, o que explica o fluxo de financiamentos negativo de R\$22,9 milhões. No período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2006, houve pagamento de dividendos de R\$16,8 milhões.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais)</i>				
<b>Fluxo de caixa decorrente de:</b>					
Atividades operacionais	14.069	23.443	25.136	16.766	21.503
Investimentos	(1.329)	(578)	(2.441)	(2.295)	(2.880)
Financiamentos	(34.010)	(24.195)	(22.916)	(19.191)	(17.060)
<b>Aumento (redução) no caixa</b>	<b>(21.270)</b>	<b>(1.330)</b>	<b>(221)</b>	<b>(4.720)</b>	<b>1.563</b>

### *Investimentos*

A Lopes realiza investimentos em imobilizado, compostos por benfeitorias em imóveis de terceiros, móveis e utensílios, equipamentos de informática e telefonia, entre outros. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006 a Lopes teve as seguintes adições ao Ativo Imobilizado:

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais)</i>				
Adições ao ativo imobilizado	1.331	775	2.441	2.295	2.726

### *Endividamento*

A Lopes não teve historicamente necessidade de capital de terceiros nem tem por política alavancar suas operações a partir de captações de recursos financeiros no curso normal de seus negócios. As dívidas financeiras da LCI, suas controladas e a EMBRACI, basicamente, são decorrentes de contratos com partes relacionadas que não foram transferidos para a nova estrutura societária da Lopes, representada pela Companhia e suas controladas, por oportunidade de sua reorganização societária, à exceção da LCI-RJ, que em 30 de setembro de 2006 era devedora de R\$1,8 milhões para a LCI. Ver "Operações com Partes Relacionadas – Empréstimos entre a Lopes e Partes Relacionadas".

### *Contratos financeiros*

A Lopes não celebrou nem possui qualquer contrato financeiro relevante além dos descritos na seção "Operações com Partes Relacionadas – Empréstimos entre a Lopes e partes relacionadas".

### **Obrigações contratuais**

A Lopes não possui obrigações contratuais relevantes, além das descritas em "Operações com Partes Relacionadas – Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, – Contrato de Licença de Uso de Marcas, e - Contrato de Licença de Uso de Domínios".

**Principais obrigações contratuais existentes em 30 de setembro de 2006**

*(em milhares de reais)*

	2006 - 2007	2008 - 2009	2010 - 2012	2013	2014	2015	2016	Total
Transferência de Ativos <sup>(1)</sup>	3.607	-	-	-	-	-	-	3.607
Licença de Uso de Marca <sup>(2)</sup>	-	960	3.600	1.680	1.920	1.920	1.920	12.000
<b>Total</b>	<b>3.607</b>	<b>960</b>	<b>3.600</b>	<b>1.680</b>	<b>1.920</b>	<b>1.920</b>	<b>1.920</b>	<b>15.607</b>

<sup>(1)</sup> Referente aos pagamentos decorrentes das obrigações constantes de "Operações com Partes Relacionadas – Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades".

<sup>(2)</sup> Referente aos pagamentos decorrentes das obrigações constantes de "Operações com Partes Relacionadas – Marcas - Contrato de Licença de Uso de Marcas".

### ***Contratos relevantes***

Ver "Operações com Partes Relacionadas - Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades e – Contrato de Licença de Uso de Marca".

### ***Capacidade de Pagamento da Lopes relativamente aos seus compromissos financeiros***

Historicamente, a Lopes é constante geradora de caixa, que é suficiente para custear suas operações, inclusive as decorrentes de compromissos financeiros e obrigações contratuais, e também para cobrir suas necessidades de investimento. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, a Lopes gerou em suas atividades operacionais, respectivamente, R\$14,1 milhões, R\$23,4 milhões e R\$25,1 milhões. Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, a Lopes gerou em suas atividades operacionais, respectivamente, R\$16,8 milhões e R\$21,5 milhões. Ver " - Liquidez e Recursos Financeiros - Fluxo de Caixa".

Além disso, a Lopes não possui endividamentos relevantes e nem possui obrigações contratuais relevantes, além das descritas na seção "Operações com Partes Relacionadas".

Para mais informações, ver " - Fontes e Usos, - Endividamento, e - Obrigações Contratuais".

### **Acordos não contabilizados no balanço patrimonial**

A Lopes não possui nenhuma operação que não esteja registrada nas suas demonstrações financeiras.

### **Informações quantitativas e qualitativas sobre os riscos de mercado**

#### ***Taxa de juros***

A Lopes possui exposição à variação da taxa de juros em sua estrutura de custos em função da dívida no valor de R\$1,8 milhão, em 30 de setembro de 2006, da LCI-RJ à LCI. Nesse sentido, se houver aumento da taxa de juros de 1%, haverá um aumento nas despesas da Companhia de R\$0,02 milhão

no ano seguinte. Ademais, a Companhia também está sujeita a eventuais impactos que a alteração nas taxas de juros tenham no setor imobiliário.

***Variação cambial***

A Lopes não possui exposição à variação cambial em sua estrutura de custos, exceto por eventuais impactos que a alteração nas taxas de câmbio tenham no setor imobiliário. A variação cambial que impactou as receitas financeiras da Lopes nos últimos três anos referia-se a transações com partes relacionadas à LCI, suas controladas e EMBRACI. Nenhum ativo ou passivo dessas sociedades, expostos à variação de moeda estrangeira, foi transferido para a Companhia e suas controladas no contexto da reorganização societária.

## VISÃO GERAL DO SETOR

### Introdução

O mercado de atuação da Lopes se insere na cadeia produtiva da construção civil, umas das principais da economia brasileira. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, a indústria imobiliária brasileira, que concentra as atividades de construção e venda de edificações residenciais, comerciais, industriais e de serviços, participou com 2,8% do PIB nacional, em 2005 além de ser extremamente fragmentada, com a atuação de cerca de 63 mil empresas, sendo aproximadamente de 94% micro e pequenas empresas.

A Grande São Paulo e a região metropolitana do Rio de Janeiro, as maiores e mais densamente povoadas regiões metropolitanas, concentram a maior parte dos lançamentos e vendas de unidades imobiliárias. De acordo com a EMBRAESP, em 2005, na Grande São Paulo, foram lançadas 35,8 mil unidades (crescimento de 17,5% em relação à 2004), movimentando um VGV de cerca de R\$9,9 bilhões (crescimento de 17,5% em relação à 2004).

O mercado imobiliário brasileiro apresenta um tamanho bastante expressivo se comparado a outros mercados da América Latina. De acordo com a Fundação João Pinheiro, segundo a ABECIP, os déficits habitacionais total e urbano do Brasil alcançaram, respectivamente, 7,2 milhões de moradias e 5,2 milhões de moradias em 2000 e, do total de déficit habitacional urbano, 83,2% referem-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos. Em 31 de março de 2006, o salário mínimo estava fixado em R\$350,00.

O quadro abaixo mostra o déficit habitacional brasileiro urbano por faixas de renda familiar em 2000:

Região Geográfica	Déficit Habitacional por Renda Familiar em Número de Salários Mínimos <sup>(1)</sup>				Déficit Habitacional Regional <sup>(1)</sup>
	Até 3	3 – 5	5 – 10	10+	Total
	<i>(Em percentuais)</i>				<i>(Em milhares de unidades)</i>
Norte	84,0	7,2	6,9	1,6	408
Nordeste	91,3	5,1	2,1	0,7	1.703
Sudeste	77,6	11,0	7,1	3,0	2.185
Sul	80,9	9,4	6,7	2,5	575
Centro-Oeste	82,9	7,8	6,5	2,0	426
<b>Déficit Habitacional Total Aproximado</b>	83,2	8,4	5,4	2,0	5.297

<sup>(1)</sup> Dados obtidos da Fundação João Pinheiro citada pela ABECIP.

### A atividade de intermediação imobiliária

A intermediação imobiliária consiste na prestação de serviços relativos à compra, venda e locação de imóveis residenciais, comerciais, hotéis, flats, condomínios, áreas industriais ou rurais, entre outros, buscando atender as expectativas dos clientes, sejam estes os compradores dos imóveis, as empresas de incorporação imobiliária e os proprietários individuais de imóveis. Em uma definição mais ampla, tais serviços envolvem não apenas a venda dos empreendimentos, mas também a assessoria na

identificação de terrenos, concepção do produto, identificação do mercado-alvo, desenvolvimento da estratégia de marketing e de venda.

O mercado de intermediação imobiliária no Brasil pode ser segmentado em duas grandes categorias: *lançamentos imobiliários* (imóveis novos) e *imóveis de terceiros*. No segmento de lançamentos imobiliários, as intermediadoras têm como clientes as grandes e pequenas incorporadoras, que geralmente não contam com força de vendas própria. Já no segmento de imóveis de terceiros, a atividade de intermediação imobiliária inclui a comercialização de imóveis no mercado secundário, tendo como clientes pessoas físicas e/ou jurídicas interessados na comercialização de unidades individuais.

### ***A intermediação na compra e venda de lançamentos imobiliários no Brasil***

A intermediação de lançamentos imobiliários está intimamente relacionada à dinâmica e às características do modelo do mercado de incorporação imobiliária do Brasil.

Em razão do longo período de ausência de financiamentos tanto para a produção de novas unidades habitacionais como para financiar o comprador final, o mercado de incorporação imobiliária brasileiro acabou desenvolvendo mecanismos próprios para viabilizar a captação de recursos para a construção dos empreendimentos. Essa característica confere dinâmica própria ao mercado brasileiro, diferenciando-o de outros mercados no mundo.

A ausência de linhas de financiamento obrigou os incorporadores a adotarem o modelo de auto-financiamento, pela combinação de vendas antecipadas e financiamento próprio ao adquirente final. As unidades são vendidas a partir do lançamento de um empreendimento, antes, portanto, do início da construção. Elas são vendidas diretamente pelo incorporador com prazos de pagamento que podem ser superiores a 120 meses. Até o término da construção, o incorporador recebe, em média, de 35% a 55% do valor total, dependendo do perfil do empreendimento e do comprador. Com os recursos recebidos de forma antecipada, o incorporador viabiliza parte dos investimentos necessários à construção do respectivo empreendimento, diminuindo a necessidade de aporte de capital próprio ou a dependência de financiamento bancário.

Nesse cenário, a velocidade de vendas no período de lançamento torna-se um dos principais fatores determinantes da rentabilidade do empreendimento, assim como da exposição de capital necessária para viabilizar a construção. A capacidade de alavancar a venda das unidades no lançamento está intimamente ligada ao reconhecimento da marca e à credibilidade da incorporadora.

Para atingir com sucesso essas metas, a comercialização dos empreendimentos imobiliários depende também de uma ampla força de vendas, do acesso a uma base de clientes diversificada e de uma escala eficiente para negociação de espaços publicitários e implementação de estratégias de marketing. Esses fatores dificultam a manutenção de uma equipe de vendas própria por parte das incorporadoras e reforçam a importância de empresas de serviços de intermediação imobiliária com escala e experiência no mercado brasileiro. Como resultado, verifica-se grande dependência das incorporadoras relativamente às empresas de serviços, especialmente, àquelas com escala e capilaridade suficientes para contribuir para o sucesso dos empreendimentos. A mesma dependência não se verifica por parte

das prestadoras de serviço de intermediação imobiliária, uma vez que o mercado de incorporação é ainda extremamente pulverizado, com os 5 líderes de mercado representando, em 2005, apenas 21,85% do mercado total, segundo a EMBRAESP. O mercado de prestação de serviços de intermediação imobiliária é concentrado.

### ***A intermediação na revenda de imóveis de terceiros no Brasil***

Ao contrário do mercado de intermediação na venda de lançamentos imobiliários, que é extremamente concentrado, o mercado de imóveis de terceiros é bastante pulverizado e, muitas vezes, informal e não profissionalizado.

A profissionalização desse mercado representa oportunidade atrativa para as grandes empresas de intermediação imobiliária, que podem fazer uso de sua extensa base de dados e de sua capilaridade para oferecer serviços de valor agregado aos clientes-vendedores e clientes-compradores.

O mercado de imóveis comerciais, por sua vez, pode ser dividido em duas grandes categorias: os imóveis para grandes empresas nacionais e multinacionais e as salas ou conjuntos comerciais. O primeiro segmento é claramente dominado pelos escritórios locais de empresas de serviços imobiliários internacionais, devido à rede de relacionamentos globais, enquanto o mercado de salas comerciais favorece empresas locais, com grande reconhecimento da marca, como a Lopes.

### **Fatores que influenciam o mercado imobiliário**

O principal mercado de atuação da Lopes concentra-se na intermediação de lançamentos imobiliários que, como visto, está diretamente relacionado ao comportamento e à dinâmica do mercado de incorporação imobiliária. O mercado imobiliário é influenciado, por sua vez, por diversos fatores que afetam a demanda e a oferta de novos imóveis conforme detalhamos a seguir:

#### ***Fatores macroeconômicos***

Os imóveis são bens de elevado valor individual e em geral têm grande peso relativo no orçamento 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 e 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, por conseqüência, 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 Brasil apresentou elevadas taxas de inflação em diversos períodos. As incertezas em relação à continuidade da política econômica quando da corrida presidencial em 2002 causaram a elevação da taxa de câmbio, gerando efeitos negativos na economia como, por exemplo, a elevação abrupta dos índices de inflação. Para combater esse efeito, o atual governo adotou, já no início de 2003, uma política monetária restritiva, elevando as taxas de juros e reduzindo o volume de crédito na economia.

Em 2004, a continuidade dessa política econômica contribuiu para reduzir o risco atribuído ao país, permitindo a redução gradual das taxas de juros e gerando ampliação do crédito. Porém, em 2005, o Governo Federal mais uma vez adotou uma política monetária restritiva para conter o aumento da inflação gerado pelo acelerado crescimento econômico no ano anterior. As taxas de juros voltaram a aumentar, reduzindo o volume de crédito e o crescimento da atividade econômica. Com efeito, em 2005, a inflação foi controlada e encerrou o ano abaixo da meta estabelecida pelo governo. A partir do último trimestre de 2005, o Governo Federal retomou a redução gradual das taxas de juros, de um patamar de 19,5% ao ano em 30 de setembro de 2005, ela alcançou 14,25% ao ano em 30 de setembro de 2006.

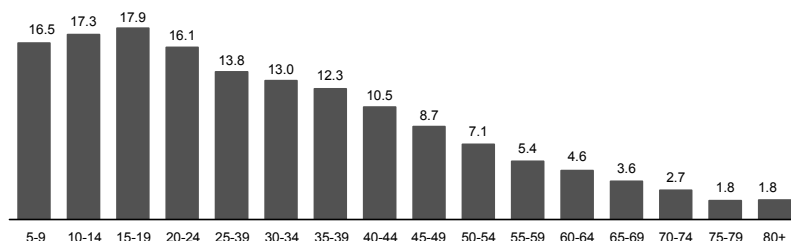
### *Fatores demográficos e sócio-culturais*

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 nos próximos dez anos.

De acordo com o IBGE, de 1991 até 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 1,6%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 até 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,5% e, a partir de 1980 até 1991, a Taxa de Crescimento da população brasileira diminuiu para 1,9%. Apesar da tendência de diminuição, as Taxas de Crescimento da população brasileira são ainda substancialmente superiores às Taxas de Crescimento da população dos principais países ocidentais europeus (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), que foram em média de 0,3% de 1990 até 2000, e da população dos Estados Unidos que foi de 1,2% a partir de 1990 até 2000, segundo o US Census Bureau.

Apesar da diminuição do número percentual de jovens da população total, a Lopes acredita que a população jovem do Brasil em termos absolutos proporciona um potencial elevado de demanda por imóveis nas próximas duas décadas. Em 2000, a população com menos de 25 anos representava 49,7% da população total do Brasil quando comparado a 35,3% nos Estados Unidos e a média de 28,9% nos principais países do ocidente europeu.

### *Perfil de idade da população brasileira*



Fonte: IBGE (Censo populacional de 2000)

Outro indicador positivo é a diminuição no número de habitantes por domicílios. De 1991 até 2000, o número de domicílios aumentou 10,1 milhões, representando uma Taxa de Crescimento de 2,9%, comparado a um crescimento populacional de 1,6% no período.

### *Disponibilidade de crédito imobiliário*

A demanda imobiliária é em grande parte influenciada pela disponibilidade de crédito imobiliário para financiar tanto o incorporador na produção de novas unidades como o adquirente final.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado. As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH. Os recursos para financiamentos no âmbito do SFH são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança. Ver "Regulamentação do Setor Imobiliário - Regulamentação relativa à solicitação de crédito".

Durante anos foi permitido que os bancos brasileiros utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do governo, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2004, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que vem provocando um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005, o setor imobiliário apresentou sinais de aquecimento. De acordo com dados do BACEN, o financiamento para o setor cresceu 60% em relação a 2004. Este movimento de alta persistiu no primeiro semestre de 2006, tendo o volume de recursos destinados a financiamentos imobiliários crescido 148% em relação ao mesmo período de 2005.

O quadro abaixo detalha o volume de crédito proveniente de instituições financeiras disponibilizado para empresas do setor imobiliário de 2001 a 2005:

Ano	Unidades Financiadas		Volume Financiado	
	Número de Unidades <sup>(1)</sup>	Varição sobre Ano Anterior <sup>(1)</sup>	Volume Financiado <sup>(2)</sup>	Varição sobre Ano Anterior <sup>(2)</sup>
		(%)	(Em R\$ milhões)	(%)
2001	35.756	(1,6)	1.870	(2,1)
2002	28.902	(19,2)	1.768	(5,5)
2003	36.446	26,1	2.217	25,4
2004	53.786	47,6	3.000	35,3
2005	60.768	13,0	4.793	59,8

<sup>(1)</sup> Conforme dados do SECOVI.

<sup>(2)</sup> Conforme dados do BACEN.

### Mercado imobiliário na Cidade de São Paulo

De acordo com dados do SECOVI, o número de unidades imobiliárias lançadas em 2005 atingiu 24.915, com um montante negociado de R\$7,4 bilhões, o que representou um aumento de 10,5% no número de unidades lançadas e de 24,3% do montante negociado em relação a 2004. Este aumento representou o melhor desempenho do setor dos últimos cinco anos. A quantidade de unidades comercializadas foi superior à quantidade de unidades lançadas, caracterizando o consumo de empreendimentos remanescentes de 2004.

Nas tabelas abaixo, são apresentados os dados da EMBRAESP relativos ao número de incorporações residenciais realizadas nos anos de 1995 a 2005 na Cidade de São Paulo, bem como o preço médio de venda atingido nos períodos:

Ano	Novas Incorporações Residenciais	Novas Incorporações Residenciais	Preço Médio de Venda	Preço Médio de Venda
	(Empreendimentos)	(Unidades)	(Em R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	(Em US\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>
1995	497	33.871	693	756
1996	479	54.936	663	658
1997	451	63.410	713	663
1998	335	28.600	830	711
1999	319	32.946	876	479
2000	448	37.963	942	511
2001	421	32.748	1.001	422
2002	478	31.545	1.169	400
2003	533	34.938	1.309	434
2004	495	28.192	1.554	531
2005	432	33.682	1.588	665

Fonte: EMBRAESP.

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

<sup>(2)</sup> O total em dólares foi calculado com base na taxa de câmbio do último dia de cada ano.

## Mercado imobiliário na Cidade do Rio de Janeiro

De acordo com dados da ADEMI-RJ, o número de unidades imobiliárias lançadas em 2005 na Cidade do Rio de Janeiro atingiu 8.797, com um montante negociado de cerca de R\$2 bilhões, o que representou um aumento de 64% no número de unidades lançadas e de 33% do montante negociado em relação a 2004.

Nas tabelas abaixo, são apresentados os dados da ADEMI-RJ relativos ao número de incorporações residenciais realizadas nos anos de 1999 a 2005 na Cidade do Rio de Janeiro, bem como o preço médio de venda atingido nos períodos:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (Empreendimentos)	Novas Incorporações Residenciais (Unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Preço Médio de Venda (Em US\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>
1999	40	3.511	2.866	1.602
2000	64	6.284	3.137	1.604
2001	35	3.038	3.123	1.346
2002	40	3.948	2.856	808
2003	85	6.275	2.863	991
2004	84	5.365	3.206	1.208
2005	79	8.797	2.977	1.272

Fonte: ADEMI-RJ. A Pesquisa ADEMI on line teve seu início em 2003, portanto, apenas os dados a partir desta data são confirmados pela entidade. Os números anteriores foram obtidos através de arquivos antigos (quando a Pesquisa era feita com outra metodologia) que podem estar incompletos.

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

<sup>(2)</sup> O total em dólares foi calculado com base na taxa de câmbio do último dia de cada ano.

## Alterações Regulatórias

A Lopes acredita que 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 indicadores sociais, como o nível de emprego. Assim, o governo brasileiro adotou importantes políticas que, na opinião da Lopes, irão fortalecer a demanda imobiliária, incluindo:

- estimular o financiamento hipotecário reduzindo os juros pagos pelo Banco Central 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 poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário, sendo que no mínimo 80% do financiamento seja destinado a empréstimos para aquisição de casa própria pelo SFH;
- simplificar e aumentar a execução das leis de reintegração de posse de propriedade residencial pelo governo no caso de inadimplência;
- conceder isenção de impostos sobre o lucro com a 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 de isenção de imposto de renda sobre ganhos;
- aumentar a segurança dos empreendedores através da disponibilização de garantias sobre propriedades; e
- exigir o pagamento do principal de uma hipoteca, mesmo quando a hipoteca for contestada judicialmente.

Não há como garantir que o governo, em sua atual ou próxima administração, irá manter a atual política de incentivo ao setor imobiliário, nem que essa política será bem-sucedida.

## DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

*Esta seção contém informações incluídas em outras seções deste Prospecto Definitivo. Esta seção não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de decidir investir em Ações de emissão da Companhia. Antes de decidir investir em Ações de emissão da Companhia, o investidor deverá ler atentamente todo este Prospecto Definitivo, incluindo as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas, bem como as informações contidas nas Seções "Fatores de Risco" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional".*

### Visão Geral

A Lopes acredita ser a maior empresa de intermediação e consultoria de lançamentos imobiliários do Brasil, tendo lançado no mercado um valor geral de vendas de R\$3,2 bilhões em 2005, superior à soma do valor geral de vendas de seus dois principais concorrentes, e que representou, segundo a EMBRAESP, uma participação de 32,6% nesse mercado na Grande São Paulo no período, região que, em 2005, tinha uma população de cerca de 19 milhões de habitantes e concentrava 15,7% do PIB brasileiro em 2003. No mesmo ano, a Lopes atuou na venda de 78 lançamentos imobiliários na Grande São Paulo, número superior ao dobro daquele obtido pelo segundo colocado, segundo dados da EMBRAESP. Em 2005, a Lopes lançou 8.221 unidades imobiliárias na Grande São Paulo, o que representou mais do que a soma das unidades lançadas pelos dois maiores concorrentes da Lopes, segundo dados da EMBRAESP. A Lopes liderou o *ranking* de lançamentos imobiliários na Grande São Paulo em todos os anos desde a realização do primeiro estudo anual da EMBRAESP em 1993, também conhecido como "Prêmio Top Imobiliário". Recentemente, a Lopes iniciou suas operações na Cidade do Rio de Janeiro, o segundo maior mercado de lançamentos imobiliários do Brasil após a Grande São Paulo.

Com mais de 70 anos de experiência, a Lopes presta serviços a incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, nos mercados de alto-padrão, médio-padrão e padrão-popular. Aos clientes-incorporadores, a Lopes oferece os serviços de intermediação da venda de edifícios residenciais, loteamentos, condomínio de casas e de *flats*, bem como consultoria no processo de concepção e desenvolvimento dos projetos de lançamentos imobiliários, incluindo a prospecção de terrenos e negócios, o planejamento e desenvolvimento de produtos imobiliários e a elaboração da estratégia de marketing do empreendimento. Aos clientes-compradores, a Lopes oferece serviços de intermediação na aquisição de unidades de lançamentos imobiliários, bem como, no Estado de São Paulo, serviços de assessoria técnico-imobiliária, que consistem em consultoria financeira e contratual quanto às condições de aquisição de imóveis. No mercado de revenda de imóveis de terceiros, a Lopes atua oferecendo seus serviços a clientes-compradores e a clientes-vendedores.

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes contava com a colaboração de mais de 1.200 corretores autônomos, que acredita ser a maior equipe do mercado imobiliário do Brasil, atuando em mais de 180 pontos de venda localizados, temporariamente, onde são ou serão construídos os lançamentos imobiliários comercializados pela Lopes. A Lopes reúne executivos com larga experiência no desenvolvimento de produtos e acredita que tais executivos detenham um grande conhecimento de mercado. Por tais fatores, a Lopes acredita ser a empresa de intermediação preferencial de muitas das principais incorporadoras do Brasil. Em 30 de setembro de 2006, a Lopes contava com mais de 130 empresas incorporadoras de imóveis na sua carteira de clientes. A participação da Lopes representou 81,8% do valor geral de vendas de seus 20 maiores clientes-incorporadores em 2005, segundo a EMBRAESP. No mesmo ano, entre as 25 maiores empresas

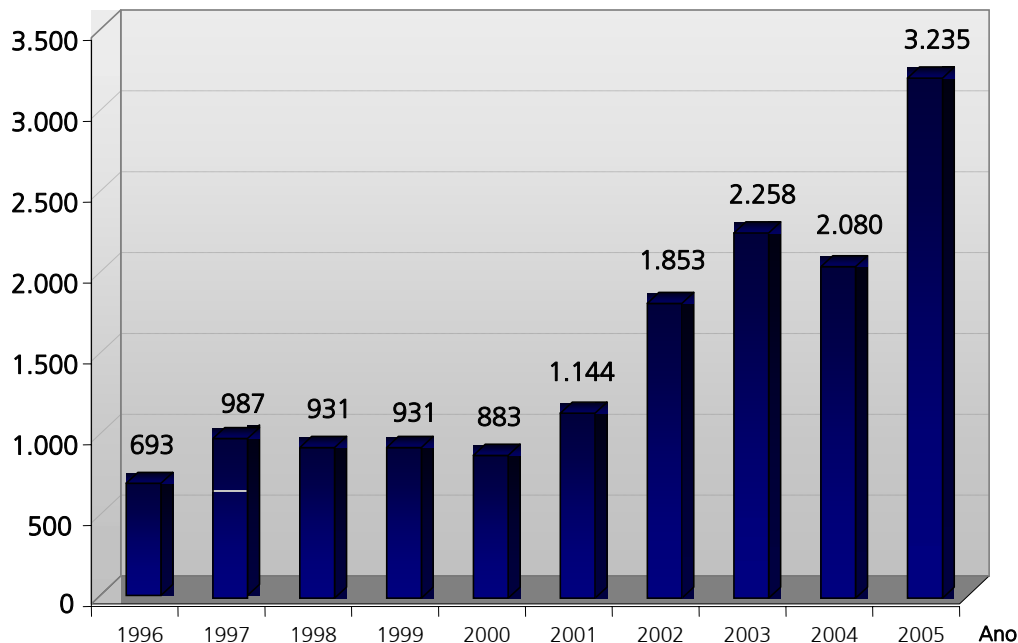
incorporadoras da Grande São Paulo, 15 eram clientes da Lopes, a qual representou 66,9% do valor geral de vendas lançado de tais clientes, segundo a EMBRAESP.

A principal fonte de receita da Lopes provém das comissões recebidas pela intermediação da venda em lançamentos imobiliários e de loteamentos, o que inclui também a consultoria na concepção e desenvolvimento de tais lançamentos, e na revenda de imóveis de terceiros. Nos anos de 2003 a 30 de setembro de 2006, a receita proveniente das atividades no segmento de lançamentos imobiliários (que inclui a prestação de serviços tanto para clientes-incorporadores como para clientes-compradores) representou 88% da receita bruta de serviços da Lopes enquanto que a receita proveniente do segmento de imóveis de terceiros representou 12% de sua receita bruta de serviços. Em todos os casos, as comissões incidem sobre o valor total da venda e são pagas pelo cliente-comprador do imóvel, exceto em alguns casos de lançamentos imobiliários, quando é possível que tais comissões sejam, excepcionalmente, pagas pelo cliente-incorporador. No caso de lançamentos imobiliários, a Lopes ainda pode fazer jus ao recebimento de prêmio de performance em função da velocidade de vendas das unidades, o qual é pago pelo cliente-incorporador. Além de tais comissões e prêmios recebidos na intermediação de vendas de imóveis, a Lopes recebe do cliente-comprador uma parcela do valor da venda do imóvel a título de remuneração, quando além da intermediação, também presta serviços de assessoria técnico-imobiliária.

O VGV lançado pela Lopes no mercado de lançamentos imobiliários na Grande São Paulo, nos últimos 10 anos, segundo a EMBRAESP, cresceu a taxa média composta de 21,4% ao ano. Ao longo desse período, o valor geral de vendas acumulado pela Lopes em tal mercado foi de aproximadamente R\$15 bilhões.

### VGV Lançado

Valores  
em R\$ milhões



Fonte: EMBRAESP

A tabela abaixo apresenta, para os períodos indicados, alguns dos indicadores financeiros e operacionais da Lopes.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			Período de 9 meses findo em 30 de setembro de	
	2003	2004	2005	2005	2006
	<i>(em milhares de reais, exceto percentagem)</i>				
Receita Líquida total <sup>(1)</sup>	39.102	52.594	64.256	41.615	55.349
EBITDA Ajustado <sup>(2) (3)</sup>	13.651	26.742	34.559	22.726	27.445
Lucro Líquido <sup>(1) (3)</sup>	10.462	22.309	27.042	17.835	21.419
VGV lançado da Lopes <sup>(4)</sup>	2.258	2.080	3.235	1.997	1.665

<sup>(1)</sup> Dados obtidos nas demonstrações financeiras combinadas da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e nas informações financeiras combinadas da Lopes, referentes aos períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006.

<sup>(2)</sup> EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no lucro líquido antes das participações de acionistas minoritários, imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), depreciação, amortização e resultado não-operacional. O cálculo do EBITDA Ajustado não corresponde a uma prática contábil adotada no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado substituto do lucro líquido, como indicador de seu desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem significado padronizado e a definição de EBITDA Ajustado adotada pela Lopes pode não ser igual ou comparável à definição de EBITDA ou EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias. Para uma reconciliação entre o EBITDA Ajustado e o lucro líquido, veja as seções "Resumo das Demonstrações Financeiras" e "Informações Financeiras Seleccionadas".

<sup>(3)</sup> No futuro, em decorrência da alteração do modelo operacional da Lopes realizada no contexto da reorganização societária concluída em 15 de agosto de 2006, o EBITDA Ajustado e o lucro líquido da Lopes serão afetados em razão de custos adicionais e, nesse sentido, os valores históricos indicados nessa seção podem não ser indicativos de resultados futuros. Ver a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Setor e à Lopes - A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente".

<sup>(4)</sup> Valor geral de vendas da Lopes, em milhões de reais, na Grande São Paulo, segundo dados da EMBRAESP. VGV corresponde ao valor de venda potencial de todas as unidades lançadas de um ou mais empreendimentos imobiliários a um certo preço.

## Vantagens Competitivas

A Lopes acredita que suas principais vantagens competitivas são:

**Capilaridade e amplitude da força de vendas.** A Lopes conta com uma rede de vendas de alta capilaridade, composta, em 30 de setembro de 2006, por mais de 180 pontos de venda de lançamentos imobiliários e mais de 1.200 corretores autônomos. A Lopes acredita que no modelo de incorporação imobiliária brasileiro, a velocidade de vendas no momento do lançamento dos empreendimentos é um fator primordial e determinante para o sucesso dos incorporadores, pois permite que os recursos obtidos nas vendas das unidades sejam utilizados para o financiamento dos custos da própria construção. Nesse sentido, em virtude de sua escala de operações e vasta estrutura de vendas, a Lopes acredita que pode realizar vendas de lançamentos imobiliários em curto espaço de tempo, o que representa um relevante atrativo para os clientes-incorporadores. A Lopes também acredita que o alcance da sua força de vendas lhe confere uma posição estratégica no mercado, fortalecendo sua posição de liderança e proporcionando ganhos de escala. A Lopes acredita que essa vantagem a distingue de seus competidores e lhe proporciona uma plataforma para crescimento orgânico dentro de seu atual mercado geográfico de atuação, na medida em que é determinante para atrair novos negócios com clientes-incorporadores, clientes-compradores e clientes-vendedores. A Lopes acredita possuir o maior banco de dados de potenciais clientes-compradores no Estado de São

Paulo, o qual é renovado pela constante procura por parte destes clientes, em razão da sua grande exposição na mídia e seus diversos pontos de venda, o que permite, inclusive, identificar novas oportunidades de vendas e tendências de mercado. A Lopes acredita poder oferecer uma maior variedade de produtos imobiliários aos seus clientes-compradores, se comparada aos departamentos de vendas da maioria das empresas incorporadoras, os quais restringem sua oferta aos produtos imobiliários desenvolvidos por tais empresas incorporadoras.

***Potencial de crescimento com rentabilidade e reduzida necessidade de investimento.*** A Lopes acredita poder se beneficiar do esperado crescimento do mercado imobiliário brasileiro com menor exposição aos riscos inerentes à atividade imobiliária, em razão da sua histórica rentabilidade, reduzida necessidade de investimento e modelo de remuneração variável dos seus Colaboradores. Por ser uma empresa de prestação de serviços, o volume de investimentos que a Lopes requer para a manutenção e o desenvolvimento de suas atividades é reduzido se comparado às demais atividades do setor imobiliário, como as de construção e incorporação. Esse volume é concentrado em instalações, tecnologia e recursos humanos. Adicionalmente, a Lopes não possui endividamento relevante e sua principal despesa é relacionada com pessoal, a qual é composta por uma parcela fixa e uma variável baseada nos resultados atingidos.

***Foco e independência na prestação de serviços de intermediação imobiliária.*** A Lopes atua e pretende continuar atuando exclusivamente no mercado de intermediação imobiliária, consultoria, planejamento e estratégia de marketing imobiliários, não participando de nenhum empreendimento imobiliário na qualidade de construtora ou incorporadora. A Lopes acredita que essa atuação independente evita potenciais conflitos de interesses e representa fator de retenção dos clientes-incorporadores existentes, bem como de atratividade de novos clientes-incorporadores e negócios, ampliando as perspectivas de crescimento da Lopes. Os cinco maiores clientes-incorporadores da Lopes representaram individualmente, em média, 6,6% do valor geral de vendas lançado por ela em 2005, ao passo que a participação da Lopes no VGV total lançado por estes clientes-incorporadores representaram, em média, 73% em 2005. Essa posição evidencia o grau de independência da Lopes e sua não-exclusividade em relação aos clientes-incorporadores.

***Colaboradores e equipe de vendas altamente qualificados e alinhados com os objetivos da Lopes.*** A Lopes acredita que o conhecimento e experiência agregados por seus Colaboradores e equipe de vendas altamente qualificados a auxiliam a antecipar novas tendências de mercado, de forma a orientar seus clientes-incorporadores na concepção de novos empreendimentos imobiliários que satisfaçam às necessidades e características dos diferentes públicos-alvo. Adicionalmente, a Lopes entende que a sua escala de operações contribui para o constante aprimoramento desses profissionais e para a formação de novos talentos e, em consequência, aumenta sua capacidade para auxiliar seus clientes-incorporadores no desenvolvimento de produtos inovadores. Além disso, a política de remuneração de determinados profissionais tem um componente variável atrelado à performance. A Lopes acredita que tal política seja um fator relevante, não só para a manutenção de tais profissionais, como para o alinhamento dos mesmos aos interesses da Lopes, de seus acionistas e clientes.

***Forte prestígio e reconhecimento da marca.*** No mercado imobiliário brasileiro, em que a maioria das vendas dos lançamentos é realizada antes da conclusão das obras, a credibilidade das empresas envolvidas é elemento essencial para o sucesso do empreendimento. O nome Lopes acumula mais de 70 anos de experiência nesse mercado e a Lopes acredita utilizar uma marca de grande prestígio e

credibilidade no ramo de intermediação imobiliária. A força da marca Lopes atua como relevante fator de atração para os compradores de imóveis e para as empresas incorporadoras, constituindo um importante elemento de facilitação das transações de compra e venda imobiliária e também de atração de corretores autônomos, que reforçam sua ampla força de vendas. Contribui para a contínua divulgação da marca da Lopes sua grande exposição na mídia impressa. A Lopes é uma das maiores anunciantes do jornal "O Estado de São Paulo", que a Lopes acredita ser, em conjunto com o jornal "Folha de São Paulo", os mais importantes no Estado de São Paulo no setor, com aproximadamente 1.100 e 350 páginas publicadas em 2005 no "O Estado de São Paulo" e na "Folha de São Paulo", respectivamente. A partir de julho de 2006, a Lopes passou a atuar no Estado do Rio de Janeiro, por meio da LCI-RJ, concentrando-se principalmente na Cidade do Rio de Janeiro. A Lopes acredita que a força da marca que utiliza proporciona aos seus clientes-incorporadores de menor porte a oportunidade de se aliarem a um nome de alto reconhecimento no desenvolvimento de seus projetos.

## **Estratégia**

As principais estratégias de negócios da Lopes são:

***Capitalização do esperado crescimento do mercado imobiliário.*** Em razão da perspectiva de maior disponibilidade de financiamento para atividades do setor, dos altos níveis de capitalização das principais empresas incorporadoras, do crescimento populacional, da redução da taxa de juros e da melhoria das condições de emprego e renda em geral no Brasil, a Lopes acredita que o volume de negócios no mercado imobiliário poderá crescer nos próximos anos, especialmente por meio das maiores e mais capitalizadas empresas incorporadoras que poderão liderar o crescimento desse mercado. A Lopes acredita que poderá ser um importante canal para capturar parte desse esperado crescimento do mercado, por acreditar ser a intermediadora de maior porte no mercado atual de intermediação imobiliária em São Paulo, valendo-se:

- seu amplo e eficiente canal de vendas, estruturado, em 30 de setembro de 2006, com base em mais de 180 pontos de venda e mais de 1.200 corretores autônomos, que lhe confere posição de liderança no mercado de intermediação imobiliária;
- grande experiência de seus profissionais, além da tradição, força e reputação da marca que utiliza;
- sua capacidade de aumentar rapidamente sua estrutura de vendas sem um impacto relevante em seus custos fixos; e
- seu conhecimento no mercado imobiliário, o qual é organizado em um banco de dados constantemente incrementado pelos dados coletados por meio da vasta estrutura de vendas da Lopes, o que contribui para uma prestação de serviços personalizados aos clientes-incorporadores, desde a escolha do terreno, a concepção do projeto e localização do público comprador, até o desenvolvimento do plano de marketing e a efetiva venda das unidades.

***Desenvolvimento contínuo da infra-estrutura tecnológica visando ao aumento da eficiência operacional.*** A Lopes espera continuar a desenvolver suas atividades com eficiência, aprimorando sua estrutura de vendas por meio de investimento em modernos sistemas de infra-estrutura tecnológica e de relacionamento com o cliente-incorporador e com o cliente-comprador. Nesse sentido, a Lopes tem como meta reordenar e incrementar o seu banco de dados, além de utilizar ferramentas que

possibilitem o gerenciamento e o acesso rápido e organizado de informações, com o que acredita poder aperfeiçoar seus canais e ações de vendas. A Lopes acredita que, em razão de ser uma empresa focada na intermediação e por atender uma ampla carteira de potenciais clientes-compradores, tornam-se viáveis para a Lopes os investimentos em infra-estrutura tecnológica de vendas que não se viabilizariam economicamente para empresas de menor porte e tampouco para incorporadoras individualmente que tenham operações próprias de venda. Além disso, a Lopes acredita que o aprimoramento de sua estrutura tecnológica de vendas contribuem para a atratividade de corretores, em razão do acesso a ferramentas mais eficientes de vendas.

***Criação de novos produtos e estratégias de vendas.*** A Lopes pretende continuar a assessorar seus clientes-incorporadores na concepção e no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que correspondam às novas tendências do mercado, por ter uma rica e diversificada fonte de informações devido a sua grande participação no mercado. Além disso, a Lopes pretende também concentrar sua estratégia de vendas em esforços de marketing personalizados e dirigidos de acordo com os diferentes públicos-alvo, com base nas informações e no conhecimento agregados pelo seu banco de dados. Alguns exemplos destas inovações são a Lopes TV e os leilões de imóveis, nos quais a Lopes capta clientes-vendedores, cujos imóveis são avaliados por uma instituição financeira, que posteriormente oferece um financiamento pré-aprovado ao cliente-comprador. A Lopes pretende consolidar sua estratégia de especialização por faixa de produto (imóveis de alto padrão, médio padrão, padrão popular e loteamentos), bem como por regiões ou bairros em que se localizam os imóveis.

***Expansão geográfica.*** A Lopes pretende estender suas atividades para outras regiões do Brasil cujos mercados imobiliários apresentem potencial de crescimento e cuja rentabilidade corresponda às expectativas estratégicas e financeiras da Lopes. A Lopes pretende implementar tal expansão diretamente através de montagem de escritório próprio ou por meio da aquisição de empresas que já atuem no mercado local de intermediação imobiliária. Esta estratégia é consistente com a expectativa de que as grandes empresas incorporadoras com as quais a Lopes mantém relacionamento irão expandir sua atuação geográfica. A Lopes acredita que o crescimento geográfico de suas operações poderá: (i) contribuir para o contínuo ganho de escala de operações, uma vez que pode se utilizar de suas estruturas e ferramentas já existentes, tais como os sistemas operacionais de venda e os profissionais altamente qualificados com os quais já trabalha, proporcionando maior eficiência de vendas a clientes-incorporadores; (ii) reduzir os riscos operacionais, uma vez que a Lopes fica menos exposta às volatilidades específicas de uma determinada região; e (iii) intensificar seu relacionamento com empresas incorporadoras sediadas em São Paulo e Rio de Janeiro que também atuem ou pretendam atuar em tais regiões.

***Desenvolvimento do mercado de revenda de imóveis.*** A Lopes pretende ampliar sua atuação no segmento de revenda de imóveis de terceiros, o qual se encontra ainda consideravelmente fragmentado, informal e pouco profissionalizado. Para tanto, a Lopes pretende investir em marketing e na exclusividade na contratação de seus serviços, junto ao cliente-vendedor, pois acredita que a obtenção de exclusividade na venda poderá trazer maior segurança no recebimento de sua remuneração na hipótese de a transação imobiliária vir a ser concretizada, bem como propiciar uma maior dedicação e comprometimento dos profissionais envolvidos na conclusão do negócio. A Lopes também pretende aumentar a atuação no segmento de revenda de imóveis de terceiros, mediante compartilhamento de informações provenientes da sua base de dados e ações para captação de

possíveis clientes-vendedores em sua base de clientes-compradores de lançamentos imobiliários, tendo em vista que os imóveis que são lançados podem, potencialmente, ser objeto de futura revenda.

### **Reorganização Societária Recente**

Recentemente, a Lopes realizou uma reorganização societária em consonância com sua estratégia de negócios e para se preparar para a Oferta. Nesse sentido, em 16 de agosto de 2006, as sociedades LCI-RJ, SATI, LIL, LR e EBC, recém constituídas como controladas da também recém constituída Companhia, passaram a exercer, juntamente com a Companhia, as atividades anteriormente exercidas pelas sociedades LCI, UPH, UPL e EMBRACI, nos termos do Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, celebrado em 15 de agosto de 2006. Essas sociedades, cujos negócios foram transferidos para a Companhia e suas controladas, permaneceram responsáveis por todo o passivo existente e contingente relacionado aos negócios e aos ativos transferidos, ressalvados os encargos trabalhistas (13º salário e férias) e respectivos encargos previdenciários relativos aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas. Além disso, tal passivo será garantido por uma conta-garantida, no valor de R\$10 milhões, a ser constituída pela LCI 15 dias após a Data da Liquidação. Também, em 15 de agosto de 2006, foi firmado um Contrato de Licença de Uso de Marcas, por meio do qual FLF outorgou à Companhia a licença de uso de todas as marcas anteriormente utilizadas pela LCI, por suas controladas e pela EMBRACI na atividade de intermediação na compra e venda de imóveis e consultoria imobiliária, podendo a Companhia sublicenciar o uso de tais marcas para suas controladas (ver “Operações com Partes Relacionadas - Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, e - Marcas”).

Adicionalmente, o único ativo tangível transferido para a Companhia, em 15 de agosto de 2006, no contexto da sua reorganização societária foi o ativo permanente imobilizado, no valor contábil total aproximado de R\$4,1 milhões, tendo sido também transferida a provisão para o pagamento de 13º salário e férias, e respectivos encargos previdenciários relacionados aos empregados da LCI, suas controladas e EMBRACI transferidos para a Companhia e suas controladas, no valor de R\$0,5 milhão, resultando no preço líquido de R\$3,6 milhões, na data-base de 31 de julho de 2006. Os demais ativos da LCI, suas controladas e da EMBRACI, inclusive o caixa e aplicações financeiras, não foram transferidos para a Companhia e suas controladas.

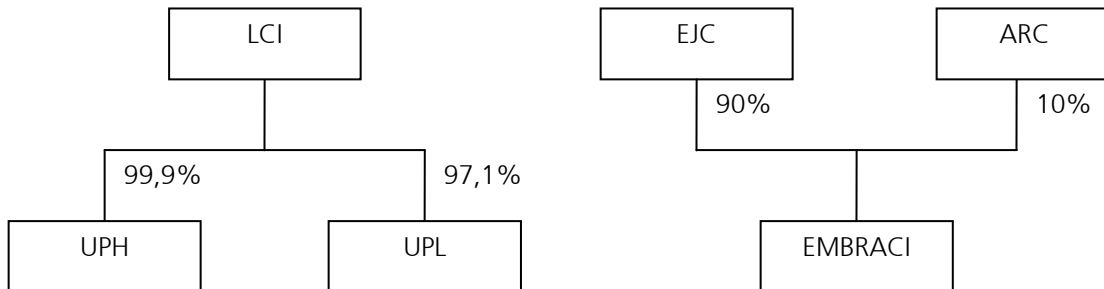
Por oportunidade da reorganização societária, a Lopes também alterou seu modelo operacional, com aumento na sua estrutura de custos e despesas, e conseqüente impacto nos seus resultados e margem de lucros. Ver “Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Setor e à Lopes – A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes”. Em conseqüência, as demonstrações financeiras combinadas da Lopes referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e as informações financeiras combinadas da Lopes referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2005 e 2006, incluídas neste Prospecto Definitivo e discutidas nesta seção podem não ser indicativas dos resultados futuros da Companhia e suas controladas.

Ver "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente".

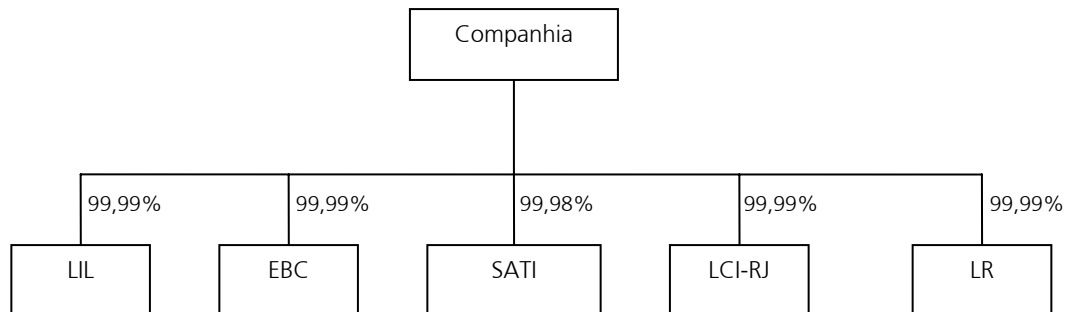
## Estrutura Societária Pré e Pós a Reorganização Societária

Na estrutura societária anterior à reorganização, FLF detinha indiretamente aproximadamente 100% da LCI e suas controladas UPH e UPL. A EMBRACI, por sua vez, era detida por EJC. Com a implementação da reorganização societária, foram constituídas a Companhia e suas controladas LCI-RJ, SATI, LIL, LR e EBC. O controle indireto da Companhia é detido por São Francisco, Equity e FLF por meio do Acionista Vendedor, a sociedade RoseDiamond, sociedade constituída sob as leis do Reino Unido que detém, na data deste Prospecto Definitivo, 98,6% do capital social da Companhia.

As empresas que desenvolviam, até a reorganização societária, as atividades atualmente desenvolvidas pela Lopes eram organizadas conforme o organograma abaixo.



Segue abaixo o atual organograma da Lopes com a indicação da participação da Companhia no capital social total e votante das empresas indicadas.



Os negócios da Lopes estão segregados em diferentes empresas, em função das atividades exploradas, da seguinte forma:

- a Companhia realiza a atividade de intermediação na venda de lançamentos imobiliários e gestora de participações societárias de suas controladas;
- a LIL realiza a intermediação na venda de loteamentos e outros serviços no interior do Estado de São Paulo;
- a EBC atua no mercado de intermediação na revenda de imóveis de terceiros;

- a SATI presta os serviços de assessoria técnico-imobiliária aos clientes-compradores de lançamentos imobiliários;
- a LCI-RJ desenvolve as atividades de intermediação imobiliária no Estado do Rio de Janeiro; e
- a LR conduz os serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, exclusivamente em um cliente-incorporador específico.

## História

A origem da Lopes remete a 1935, na Cidade de São Paulo. A história inicia-se com seu fundador Francisco Lopes, que na época atuou como pessoa física intermediando a compra e venda de imóveis em São Paulo, tendo, inclusive, contribuído para a criação do CRECI, autarquia que regulamentou a profissão dos corretores de imóveis. Um dos primeiros lançamentos de edifícios em forma de condomínio foi intermediado pela Lopes.

Procurando se situar na vanguarda do mercado, a Lopes foi uma das empresas pioneiras na utilização de divulgação de empreendimentos através da televisão, já na década de 50. Nos anos seguintes, a Lopes procurou se situar em posição de modernidade no setor, sendo que nas décadas de 70/80 idealizou a utilização de novas ferramentas de vendas, inovando na estruturação dos pontos de vendas nos próprios locais dos empreendimentos, com a apresentação de maquetes e catálogos especializados. Neste período, a Lopes criou a marca figurativa em forma de coração. Na década de 80/90, a Lopes acredita ter atuado com bastante representatividade na expansão dos polos mais importantes da cidade, como por exemplo o polo comercial da Avenida Paulista e da Faria Lima, tendo atuação preponderante em termos de performances de vendas de unidades comercializadas antes da construção dos Edifícios. Na sequência, a Lopes se destacou, na formatação de conceitos consagrados no mercado imobiliário, com presença na comercialização dos primeiros empreendimentos denominados “Flats”, Empreendimentos residenciais com infra-estrutura de serviços (Condomínio Club), implementando produtos modernos, como duplex, dentre outros.

Na década de 90, com a criação do “Prêmio Top Imobiliário” pela EMBRAESP, a Lopes conquistou o seu primeiro troféu e, a partir de então, tem sido premiada como primeira no “ranking” de empresas vendedoras, em termos de número de lançamentos imobiliários. Em 1.999, a EMBRAESP criou o “Prêmio Performance”, onde classifica como melhor empresa vendedora do mercado imobiliário, aquela que conseguir atingir excelência em todos os quesitos, ou seja, número de lançamentos; número de blocos, número de unidades, área total lançada e produto total lançado (VGV). A Lopes nos anos de 1999, 2001, 2002, 2003 e 2005 foi premiada nesta categoria.

## Serviços

A atuação da Lopes no mercado de intermediação imobiliária se dá em diferentes segmentos. Sua principal atividade é voltada para o mercado de lançamentos imobiliários por meio da intermediação da venda e consultoria na concepção, e desenvolvimento de lançamentos imobiliários, principalmente edifícios residenciais, além de condomínios de casas, conjuntos comerciais, *flats*, e loteamentos. Ainda na atividade de intermediação, a Lopes atua na revenda de imóveis de terceiros e, portanto, na comercialização entre o proprietário-vendedor do imóvel e o cliente-comprador. Além da

intermediação, a Lopes também presta serviços de assessoria técnico-imobiliária aos clientes-compradores de imóveis, oferecendo assessoramento para as diversas demandas contratuais, alteração e negociação de cláusulas com os incorporadores, bem como qualificação e aprovação cadastral visando a adequar às condições de aquisição de um imóvel.

### ***Lançamentos imobiliários e de loteamentos***

No segmento de lançamentos imobiliários e de loteamentos, a Lopes coloca à disposição de seus clientes-incorporadores seu conhecimento no mercado, com sua equipe de profissionais com elevada experiência no ramo, valendo-se, inclusive, do grande banco de dados que detém, ao qual são acrescentadas informações dos clientes-compradores captados por meio de sua ampla estrutura de pontos de vendas.

Nesse segmento, a Lopes atua em conjunto com seus clientes-incorporadores, opinando, na maioria das vezes, desde a escolha do terreno, a concepção do projeto e avaliação do público alvo, até o assessoramento para o desenvolvimento do plano de marketing e a efetiva venda das unidades, em geral, com exclusividade. Além disso, a Lopes conta com equipes de profissionais especializados para clientes-incorporadores, com o objetivo de oferecer a tais clientes serviços personalizados e diferenciados de acordo com a demanda particular de cada incorporador.

O processo de lançamento de imóveis se divide nas seguintes fases:

*Geração de novos negócios.* A atuação da Lopes se inicia com a identificação das novas tendências do mercado imobiliário. Para tanto, a Lopes promove reuniões periódicas com seus clientes-incorporadores, com o objetivo de discutir as evoluções do mercado imobiliário e, em específico, as novas tendências, visando a identificar oportunidades de negócios. A Lopes também realiza pesquisas com base em seu banco de dados e com clientes em potencial, com o objetivo de detectar demandas específicas no setor, na vocação do terreno.

*Concepção e planejamento do empreendimento.* Nesta fase, a Lopes assessora seus clientes-incorporadores na concepção e planejamento do projeto dos lançamentos imobiliários, buscando que tais empreendimentos venham a responder às novas tendências de consumo do mercado. Para tanto, a Lopes geralmente realiza pesquisas com o objetivo de estudar a demanda para determinado produto. Após a definição do projeto, a Lopes assessora seus clientes-incorporadores ao longo do processo de realização das vendas.

*Estratégia de marketing.* O processo de marketing das vendas inicia-se com a fase de *endomarketing*, pelo qual a Lopes realiza com seus corretores autônomos, por meio de campanha patrocinada por seus clientes-incorporadores, palestras e convenções para apresentar novos produtos e clientes, utilizando-se, em alguns casos, de presentes, shows e outras ferramentas para motivar o grupo de corretores autônomos. A partir de então, a Lopes, juntamente com seus clientes-incorporadores, coordena a preparação da campanha publicitária referente ao lançamento, por meio da utilização dos canais de mídia adequados para cada produto, bem como a devida preparação do material de divulgação das vendas, tais como panfletos, cartazes e ilustração representativa do imóvel decorado.

*Vendas.* O processo é concluído com a realização de ações e esforços visando a intermediação das unidades. Neste sentido, a Lopes utiliza sua força de vendas, por meio dos corretores autônomos com quem atua, de modo a prospectar um grupo de potenciais compradores que se aproximem do público-alvo a que determinado empreendimento se destina, que aliado a potenciais compradores constantes do seu banco de dados formará o universo de oferta para a futura comercialização do empreendimento. É realizado um evento de lançamento de vendas do empreendimento amplamente divulgado tanto para o público em geral quanto segmentos estratégicos, previamente identificados em seus estudos, para a venda de cada tipo de empreendimento. No período das vendas, a Lopes assessora seus clientes-incorporadores na concepção de pontos de venda nos locais onde são ou serão construídos os empreendimentos, os quais contam, com frequência, em regra, com modelos de apartamentos decorados por arquitetos e decoradores de renome, além de maquetes e demais materiais de vendas. Em geral, durante o período de aproximadamente 6 meses a partir do lançamento, o qual pode acontecer durante ou até mesmo antes do início das obras, são concentrados esforços de marketing. Ao longo de tal período, a Lopes, em geral, detém a exclusividade nas vendas das unidades dos empreendimentos.

*Pós-venda.* Por fim, após formalizada a venda, a Lopes oferece aos seus clientes-compradores um serviço de atendimento ao cliente, encaminhando, para a solução de eventuais pendências e para a renegociações contratuais, além de consultas usuais.

### ***Revenda de imóveis de terceiros***

Outro segmento de atuação da Lopes é a atividade de intermediação na revenda de imóveis de terceiros, realizada no varejo, de acordo com as particularidades de cada imóvel. Apesar do grande potencial, este mercado é altamente fragmentado e informal, além de pouco profissionalizado. Neste segmento, apesar de não ser a praxe deste mercado, a Lopes vem implementando uma atuação com a obtenção de exclusividade na prestação de seus serviços, pois acredita que tal mecanismo traz maior segurança no recebimento de sua remuneração na hipótese de a transação imobiliária vir a ser concretizada, bem como propicia uma maior dedicação e comprometimento dos profissionais envolvidos no negócio.

A Lopes procura orientar seus clientes a observar todas as formalidades legais aplicáveis ao registro da transferência de propriedade de imóveis, inclusive o registro da transferência do imóvel pelo valor efetivamente pago em sua aquisição. Nesse sentido, a Lopes exige que todos os corretores autônomos que com ela atuem firmem termo de compromisso de que observarão o Código de Ética da Profissão, aprovado pela Resolução COFECI n.º 326, de 25 de junho de 1992. A Lopes acredita que alguns de seus concorrentes não observam frequentemente tais valores. Para mais informações ver a seção "Fatores de Risco - A Lopes pode vir a ser prejudicada em razão da conduta inadequada de alguns dos corretores autônomos com quem atua."

### **Serviços de assessoria técnico-imobiliária**

A Lopes, por meio da SATI, presta serviços de assessoria técnico-imobiliária aos seus clientes-compradores de lançamentos imobiliários localizados no Estado de São Paulo. Tais serviços consistem na análise sócio-econômica e financeira, negociações de cláusulas contratuais quanto às condições de aquisição de um imóvel. Para mais informações sobre a prestação dos serviços de assessoria técnico-

imobiliária fora do Estado de São Paulo, ver a seção "Fatores de Risco - As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a limitar o desenvolvimento ou de outra forma ter um efeito adverso na Lopes."

### *Intermediação de imóveis de incorporadora específica*

A Lopes recentemente iniciou um novo modelo de atuação no mercado de intermediação imobiliária, com o objetivo de comercializar, com exclusividade, imóveis de um único cliente-incorporador, quer sejam imóveis prontos, em fase de lançamentos ou remanescentes que não tenham sido comercializados durante o período de lançamento.

## **Clientes**

### *Clientes-incorporadores*

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes conta com uma carteira de mais de 130 clientes-incorporadores, com mais de 180 pontos de vendas, localizados principalmente na região das Cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro.

O bom relacionamento, a fidelidade e a atuação em conjunto entre incorporadoras e a Lopes são fundamentais para as atividades da Lopes, já que a comercialização de novos empreendimentos imobiliários é a atividade mais significativa da Lopes.

A tabela abaixo indica a participação dos 15 principais clientes-incorporadores da Lopes, em termos de representatividade no valor geral de vendas da Lopes, bem como a participação da Lopes no valor geral de vendas de cada um de tais clientes-incorporadores, em 2005:

	<b>Cliente-incorporador</b>	<b>Participação no valor geral de vendas da Lopes<sup>(1) (3)</sup></b> <b>(%)</b>	<b>Participação no valor geral de vendas dos clientes-incorporadores<sup>(2) (3)</sup></b> <b>(%)</b>
1º	Even	11,4	100,0
2º	Tecnisa	7,1	100,0
3º	Gafisa	6,3	46,0
4º	Company	4,2	41,8
5º	Kallas	4,1	79,6
6º	Tishman Speyer	3,9	59,2
7º	Helbor	3,7	86,6
8º	Rossi	3,5	71,0
9º	Cyrela	3,4	13,5
10º	Lindencorp	3,3	100,0
11º	Ez Tec	2,6	100,0
12º	Tricury	2,5	37,6
13º	Canário	2,5	100,0
14º	Sispar	2,5	100,0
15º	Patrimônio	2,2	100,0

<sup>(1)</sup> Representa o valor geral de vendas de cada cliente-incorporador como um percentual do valor geral de vendas da Lopes em 2005.

<sup>(2)</sup> Representa a porcentagem do valor geral de vendas de cada cliente-incorporador comercializado pela Lopes em 2005.

<sup>(3)</sup> Conforme dados obtidos em pesquisa divulgada pela EMBRAESP, com relação ao ano de 2005. A EMBRAESP tem critérios próprios para apuração da participação no valor geral de vendas, não computando a participação de vendas realizadas pelas próprias incorporadoras, diretamente ou por meio de suas empresas de vendas.

### *Cientes-compradores*

A parte mais expressiva da receita da Lopes vem diretamente de seus clientes-compradores, pois, com exceção a eventuais prêmios, que são pagos pelos clientes-incorporadores, a remuneração pelos serviços de assessoria técnico-imobiliária e, em regra, as comissões pagas a Lopes a aos corretores autônomos referentes aos serviços de intermediação executados pela Lopes são pagos diretamente pelos clientes-compradores, tanto no segmento de lançamentos imobiliários quanto de revenda de imóveis de terceiros.

Em regra, os clientes-compradores do mercado imobiliário não são marcados pela fidelidade, pois, normalmente, a compra de um imóvel é um ato isolado e pontual que visa satisfazer determinada necessidade de seu comprador.

Os clientes-compradores da Lopes estão localizados, fundamentalmente, na região da Grande São Paulo e distribuídos nas diversas faixas de poder aquisitivo.

### *Cientes-vendedores*

No segmento de revenda de imóveis de terceiros, a clientela da Lopes é formada, em parte por clientes-compradores, e, em parte, por proprietários de imóveis que buscam a Lopes para auxiliá-los na procura por um comprador para seu imóvel. Entretanto, a remuneração da Lopes é paga diretamente pelo cliente-comprador que adquire o imóvel de propriedade do cliente-vendedor.

## **Remuneração**

***Lançamentos imobiliários e de loteamentos.*** A remuneração da Lopes no segmento de lançamentos imobiliários e de loteamentos baseia-se em uma comissão paga, em regra, pelo cliente-comprador do imóvel no ato do fechamento do negócio e um eventual prêmio de performance em função da velocidade das vendas pago pelo cliente-incorporador. Excepcionalmente, a comissão poderá ser paga pelo cliente-incorporador. Em geral, os pagamentos são feitos por meio de cheque e/ou transferência bancária.

As comissões dos corretores autônomos, que participam de uma determinada venda, são pagas diretamente pelo cliente-comprador do imóvel, e não pela Lopes. Por sete dias após o fechamento da venda, período em que o cliente-comprador pode desistir do negócio, de acordo com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, a Lopes retém os cheques referentes às comissões dos corretores autônomos que atuaram na venda. Não havendo desistência, a Lopes entrega tais cheques aos corretores autônomos. Além disso, o corretor autônomo também recebe diretamente do cliente-comprador o prêmio negociado com o cliente-incorporador.

***Revenda de imóveis de terceiros.*** A comissão é paga integralmente pelo cliente-comprador no ato do fechamento do negócio. As comissões dos corretores autônomos, que participam de uma determinada venda, são pagas, em geral em cheques, diretamente pelo cliente-comprador do imóvel, e não pela Lopes. Por sete dias após o fechamento do negócio, período em que o cliente-comprador pode desistir

do negócio, a Lopes retém os cheques referentes às comissões dos corretores autônomos que atuaram na venda. Não havendo desistência do negócio, a Lopes entrega tais cheques aos corretores autônomos.

***Serviços de assessoria técnico-imobiliária.*** A remuneração da Lopes referente aos serviços de assessoria técnico-imobiliária é baseada em uma porcentagem sobre o valor do imóvel comercializado e é paga pelo cliente-comprador. Esta remuneração passa a ser devida no fechamento da venda do imóvel em que a Lopes tenha fornecido serviços de assessoria técnico-imobiliária.

### ***Inadimplemento***

A remuneração da Lopes é paga, em regra, por meio de cheque emitido pelo cliente-comprador no momento do fechamento da venda. O pagamento da comissão da Lopes deve ser feito à vista, independentemente do plano de pagamento do imóvel. Entretanto, para facilitar as vendas, na maioria dos casos, a Lopes tem permitido ao cliente-comprador dividir suas comissões de acordo com o plano de pagamento da parcela “ato” ao incorporador. Nesses casos, os prazos para pagamento são, em geral, curtos, sendo a maioria paga no prazo de até 30 dias.

Uma parte dos cheques recebidos em pagamento é devolvida por falta de fundos, porém isso não teve historicamente impacto adverso significativo na Lopes. Na grande maioria dos casos, houve renegociação direta entre a Lopes e o cliente, normalmente por meio de concessão de maior prazo para pagamento. O restante foi colocado para cobrança externa.

Na comparação entre os nove primeiros meses de 2005 e os nove primeiros meses de 2006, a provisão para créditos de liquidação duvidosa aumentou R\$1,1 milhão em termos absolutos. Em 30 de setembro de 2006, o saldo da provisão para créditos de liquidação duvidosa era de R\$3,7 milhões, em comparação aos R\$2,6 milhões em 30 de setembro de 2005. Em 30 de setembro de 2006, o saldo de contas a receber da Lopes era de R\$13,6 milhões (R\$7,6 milhões de valores a vencer e R\$6,1 milhões de valores vencidos), em comparação com R\$9.1 milhões em 30 de setembro de 2005.

### **Estrutura de Vendas**

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes contava com uma estrutura de mais de 1.200 corretores imobiliários autônomos, sendo que, deste total, 1.153 atuavam na Grande São Paulo e no interior do Estado de São Paulo.

Em meados de 2006, a Lopes iniciou suas operações no Estado do Rio de Janeiro, concentrando-se principalmente na Cidade do Rio de Janeiro, contando, em 30 de setembro de 2006, com a colaboração de 117 corretores autônomos. Além das operações permanentes nas Cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e em linha com sua estratégia, a Lopes tem atuado em outras praças do País vendendo lançamentos imobiliários de seus clientes-incorporadores, inclusive, por exemplo, nas cidades de Trancoso e Salvador, no Estado da Bahia, bem como na cidade de Uberlândia, no Estado de Minas Gerais.

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes possuía mais de 180 pontos de venda, localizados nos lançamentos imobiliários em que realizou comercialização, os quais geralmente contam com maquetes do empreendimento, folhetos, perspectivas artísticas detalhadas do empreendimento e, com certa frequência, apartamentos decorados e *showroom*.

Adicionalmente, a Lopes investe no desenvolvimento de novas estratégias e ferramentas de vendas. São exemplos recentes dessas inovações o investimento em comunicação *online*, com o cliente por meio da internet, bem como a criação de canais de vendas de mídia integrada, como a Lopes TV, onde os imóveis anunciados são simultaneamente veiculados na televisão, jornal e internet. Em 2005, segundo dados do jornal "O Estado de São Paulo", a Lopes foi a primeira no *ranking* de maiores anunciantes, com o total de aproximadamente 1.100 páginas publicadas, o que, além de refletir a grande exposição da Lopes na mídia, proporciona custos reduzidos para as publicações, as quais, na maioria das vezes, são patrocinadas pelos seus clientes-incorporadores. A Lopes também publicou, no ano de 2005, aproximadamente 350 páginas no jornal "Folha de São Paulo". A partir de junho de 2006, a Lopes passou a atuar no Estado do Rio de Janeiro por meio da LCI-RJ, e, portanto, a publicar anúncios em caderno exclusivo do jornal "O Globo".

### ***Marketing***

Além da grande exposição em jornais, revistas, publicações direcionadas, *Internet* e Lopes TV, a Lopes promove eventos, seminários, palestras e convenções de lançamento de empreendimentos na forma de uma ação direcionada de marketing, patrocinadas pelos clientes-incorporadores. Para mais informações sobre o processo de marketing relacionado a lançamentos imobiliários ver a seção "Descrição dos Negócios - Serviços - Lançamentos Imobiliários e de Loteamentos - Estratégia de Marketing".

No caso de lançamento de novos empreendimentos, a Lopes assessora seus clientes-incorporadores na realização da campanha de marketing para comercialização do empreendimento. Os clientes-incorporadores assumem os custos das campanhas publicitárias e anúncios. Já no segmento de revenda de imóveis de terceiros, os custos de marketing são geralmente assumidos pela Lopes.

Além da campanha publicitária, a Lopes assessora seus clientes-incorporadores na concepção dos pontos de venda e propaganda nos próprios locais dos empreendimentos. Tais pontos de venda são integralmente custeados pelos clientes-incorporadores e são projetados e produzidos de acordo com o perfil do público-alvo do empreendimento em questão, contando, com maquete, folhetos e perspectivas detalhadas do empreendimento e, com certa frequência, com apartamento decorado e *showroom*. Em 30 de setembro de 2006, a Lopes contava com mais de 180 pontos de venda no Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro.

### **Sazonalidade**

A Lopes acredita que, em regra, nos meses de janeiro, fevereiro e julho, há um menor número significativo de lançamentos imobiliários em razão do período de férias escolares, o que acarreta um menor valor de vendas neste período.

## Concorrência

No segmento de lançamentos imobiliários, a Lopes teve, em 2005, uma participação de 32,6% relativa ao valor geral de vendas lançado na Grande São Paulo, o qual é superior à somatória do segundo e terceiro colocados, conforme pesquisa divulgada pela EMBRAESP. Nos anos de 2003 e 2004, a participação da Lopes no mercado foi de 28,3% e 24,6%, respectivamente, segundo dados da EMBRAESP. Seus principais concorrentes são empresas intermediadoras brasileiras, entre elas: Abyara, Fernandez Mera, Coelho da Fonseca, Itaplan e Triumpho. Para mais informações sobre a participação da Lopes frente aos seus concorrentes, ver a seção “- Premiações”.

O segmento de intermediação imobiliária corporativa é altamente competitivo. Seus principais concorrentes no segmento corporativo são corretoras ligadas à empresas multinacionais, tais como: CB Ricard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman W. & S., Bamberg e Binswanger.

Outro segmento de atuação da Lopes é o mercado de revenda de imóveis de terceiros. Neste segmento, seus principais concorrentes são: Camargo Dias, Leardi, Bamberg e Coelho da Fonseca.

## Marcas e domínios

A Companhia e FLF celebraram, em 15 de agosto de 2006, um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual FLF outorgou à Companhia, em caráter oneroso, com exclusividade, pelo prazo de 10 anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes, a licença onerosa de uso das marcas (i) nominativa, referente à expressão "Lopes", classe 40:10, com registro no INPI, processo n.º 006446400, com vigência até 25 de agosto de 2006 e pedido de renovação para o prazo de 10 anos já efetuado; (ii) marca figurativa, referente à figura em forma de coração, classe 40:10, com registro no INPI, processo n.º 812708326, com vigência até 30 de outubro de 2009; (iii) marca mista, referente à figura em forma de coração e à expressão "Lopes", classe NCL(7)36, com pedido de registro depositado em 22 de junho de 2001 (comunicado ao INPI), processo n.º 823373215; e (iv) as demais marcas utilizadas pela LCI e suas controladas e as que sejam similares às marcas anteriormente referidas. A licença outorgada é intransferível, total ou parcialmente, ainda que de forma indireta. As marcas podem ser sublicenciadas apenas e tão somente para as subsidiárias da Companhia. Ver “Operações com Partes Relacionadas – Marca – Contrato de Cessão e Transferência de Marca”.

A Companhia é titular de direitos sobre as marcas nominativas “LCI” com registro no INPI, processo n.º 823.914.224, classe NCL(7) 35 e processo n.º 823.914.232, classe NCL(7) 36, com pedido de registro depositado em 9 de novembro de 2001 e “LCI Consultoria de Imóveis”, com registro no INPI, processo n.º 823.914.259, classe NCL(7) 36 e processo n.º 823.914.240, classe NCL(7) 35, com pedido de registro depositado em 9 de novembro de 2001, ambas em fase de transferência e registro junto ao INPI, classes NCL(7)35 e NCL(7)36. Os direitos sobre esta foram outorgados por meio do Contrato de Cessão e Transferência de Marca, celebrado em 19 de outubro de 2006, pela SRCP. Ver “Operações com Partes Relacionadas – Marca – Contrato de Cessão e Transferência de Marca”.

A Lopes utiliza os seguintes domínios de *internet*:

www.lopes.com.br; www.lopesprivate.com.br; www.lopescorporate.com.br; www.lci2006.com.br; www.lcibrasil.com.br; www.lcibrazil.com.br; www.leilaolopes.com.br; www.lopesconsultoria.com.br; www.lopesconsultoriadeimoveis.com.br; www.lopesimoveis.com.br; www.lopesnet.com.br; www.lopez.com.br; e www.embraci.com.br.

Tais domínios são objeto do Contrato de Licença de Uso de Domínio, com prazo de validade de 10 anos, celebrado em 15 de agosto de 2006, em caráter gratuito, entre a LCI, a EMBRACI e a Companhia. Ver "Operações com Partes Relacionadas – Domínios de Internet".

## Premiações

Desde o ano de 1993, quando o prêmio foi criado, a Lopes recebeu por 13 anos consecutivos o "Prêmio Top Imobiliário", patrocinado pela EMBRAESP e pelo jornal "O Estado de São Paulo", sendo em todos estes anos a primeira no *ranking* em termos de número de lançamentos imobiliários vendidos. A Lopes recebeu, também, o "Prêmio Performance", anteriormente denominado "Prêmio Top do Top Imobiliário", nos anos de 1999, 2001, 2002, 2003 e 2005, igualmente patrocinado pela EMBRAESP e pelo jornal "O Estado de São Paulo", e conferido apenas às empresas que conquistaram o primeiro lugar nos *rankings* de todas edições da classe em que concorre. Os critérios da EMBRAESP para o "Prêmio Top Imobiliário" levam em consideração, entre outros fatores, o número de unidades e torres lançadas, total de lançamentos, área total lançada e valor geral de vendas lançado dos concorrentes do mercado de intermediação imobiliária. A tabela abaixo revela a posição da Lopes frente aos seus principais concorrentes, com relação aos critérios adotados pela EMBRAESP para o "Prêmio Top Imobiliário", em cada um dos referidos fatores em 31 de dezembro de 2005 na Grande São Paulo.

Intermediadora imobiliária	Unidades lançadas		Torres lançadas		Total de lançamentos		Área total		Valor geral de vendas (lançamentos imobiliários)	
		(%)		(%)		(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(em milhares de reais)	(%)
Lopes	8.221	22,89	117	18,0	78	17,7	1.668.022,00	27,4	3.234.516,1	32,6
Abyara	5.891	16,4	71	11,2	32	7,3	1.294.145,45	21,3	2.173.186,7	22,0
Fernandez Mera	1.486	4,1	25	3,9	23	5,2	373.705,53	6,1	729.149,3	7,4
Coelho da Fonseca	1.249	3,5	27	4,2	24	5,3	312.968,77	5,2	570.737,9	5,8
Itaplan	1.703	4,7	26	4,1	23	5,2	211.582,46	3,5	298.857,7	3,0
Triumpho	1.312	3,7	26	4,1	17	3,9	170.965,51	2,8	225.196,2	2,3

## Recursos Humanos

### Empregados

A Lopes possuía, em 30 de setembro de 2006, 209 empregados contratados sob o regime da Consolidação das Leis do Trabalho. Os empregados estavam distribuídos entre os seguintes segmentos, em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e em 30 de setembro de 2006:

Segmento de Negócio	N.º de Empregados			
	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de
	2003	2004	2005	2006
Lançamentos	76	74	87	126
Revendas e Terceiros	29	33	46	54
LCI – RJ	-	-	-	29
<b>Total</b>	105	107	133	209

Os empregados da Lopes são representados pelo Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, Guarulhos, Barueri, Diadema e São Caetano do Sul, Estado de São Paulo (SEECOV) e pelo Sindicato dos Empregados em Casas de Diversões, em Empresas de Turismo e em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis no Município do Rio de Janeiro (SINDICOV), possuindo acordos coletivos com ambas entidades. A Lopes acredita que mantém um bom relacionamento com tais sindicatos.

#### *Benefícios*

A Lopes concede a todos os seus empregados assistência médica, vale-transporte e vale-refeição.

#### *Prestadores de Serviço*

A Lopes possui atualmente 7 prestadores de serviços de consultoria e mantém ainda contratos com 5 sociedades prestadoras de serviços, das quais 4 atuavam em atividades-meio, tais como serviços de limpeza e conservação, e 1, em razão de acréscimo extraordinário de serviço, contratada para a prestação de serviços temporários.

#### *Trabalhadores Autônomos*

A Lopes conta ainda com advogados, calculistas e digitadores “free-lancers” para cobrir a demanda excedente de processamento das vendas, principalmente nos finais de semana. Esses profissionais são autônomos. Os valores das remunerações variam de acordo com a qualificação do profissional, mas são fixos por dia de trabalho. Além disso, a Lopes reembolsa as despesas de locomoção até os locais de trabalho (plantões de vendas).

#### *Corretores Autônomos*

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes mantinha contratos com mais de 1.200 corretores, sob o regime de trabalhadores autônomos. Os corretores atuam de forma independente, não exclusiva e sua remuneração é contratada e paga pelos adquirentes dos imóveis, quando da conclusão do negócio jurídico em questão, instrumento (público ou privado) de compra e venda de imóvel, permuta, contrato de locação, entre outros.

Alguns corretores autônomos realizam atividades diferenciadas, coordenando produtos específicos e organizando estrutura de vendas, respectivamente. Também atuam de forma independente, sem subordinação nem exclusividade à Lopes.

Ver a seção "Fatores de Risco - Riscos Relativos ao Setor e à Lopes - Alteração na interpretação quanto à natureza da relação de trabalho dos corretores autônomos que colaboram com as atividades da Lopes pode ter efeito adverso para a Lopes."

### **Sistemas de Gestão Operacional e Banco de Dados**

A Lopes conta com sistemas operacionais próprios voltados para as áreas de vendas, contabilidade, pesquisa e consulta remota de informações. Um deles é o Sistema Integrado de Administração de Vendas ("SIAV"), o qual gerencia todo o processo de venda dos imóveis, desde o cadastro dos corretores e clientes, até o cadastro do contato, prestação de contas ao cliente-incorporador e expedição de documento. Este sistema ainda controla o espelho de vendas de cada produto e emite relatórios gerenciais sobre as vendas por cliente-incorporador, corretor e equipe, produzindo relatórios de classificação com base na produtividade. Já o Sistema de Recebimentos e Conferência do Fechamento ("SIRCONF") controla os valores envolvidos no fechamento de vendas, depósitos em custódia e a contas a receber, por exemplo. Adicionalmente, a Lopes conta com um sistema de consulta remota de informações referentes aos empreendimentos imobiliários ativos (Lopesnet), o qual pode ser acessado tanto por incorporadores, quanto corretores, com o objetivo de disponibilizar informações referentes aos empreendimentos, vendas, espelho de vendas (o qual apresenta de forma gráfica as unidades vendidas de um empreendimento), tabelas de preços, minutas de contratos, por exemplo.

Em 30 de setembro de 2006, a Lopes adquiriu licenças de uso do *software* de ERP (*Enterprise Resource Planning*), o *mySAP*, o qual já se encontra em processo de implantação. O *mySAP* integrará, a partir do segundo trimestre de 2007, num único sistema e banco de dados, as áreas administrativa, financeira e contábil, propiciando elevado grau de eficiência operacional, controle de gestão e governança corporativa em todas as unidades de negócio e empresas da Lopes.

### **Preservação Ambiental**

As atividades da Lopes não geram impactos ambientais significativos e a Lopes não está obrigada a aderir a padrões internacionais de preservação ambiental. Para mais informações ver "Regulamentação do setor Imobiliário -Regulamentação relativa à atividade imobiliária".

### **Contratos Relevantes**

Os contratos relevantes celebrados pela Lopes estão todos relacionados às suas atividades operacionais, como contratos de transferência de atividades e de licença de uso de marcas. A Lopes não é parte em contratos relevantes que não estejam diretamente relacionados às suas atividades operacionais. Para mais informações ver a seção "Operações com Partes Relacionadas".

## **Imóveis**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Lopes não é proprietária de nenhum imóvel, sendo suas sedes nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro localizadas em imóveis alugados. Para mais informações ver "Operações com Partes Relacionadas".

## **Seguros**

Considerando a natureza das suas atividades, a Lopes mantém coberturas de seguros para seus ativos móveis e imóveis alugados, tais como seguro de automóveis, seguro compreensivo empresarial (danos elétricos, roubo de bens, responsabilidade civil garagem, despesas fixas, perda ou pagamento de aluguel, queda de raio, dentre outros) e seguro das placas com a sua marca nos empreendimentos que comercializa.

## **Pendências Judiciais e Administrativas**

Em 30 de setembro de 2006, a Companhia e suas controladas não eram parte ativa ou passiva em qualquer processo judicial ou administrativo, uma vez que todas as pendências remanesceram com a LCI, suas controladas e a EMBRACI após a reorganização societária que implementou a transferência das atividades da LCI, suas controladas e EMBRACI para a Companhia e suas controladas. A LCI, suas controladas e a EMBRACI são responsáveis contratualmente por todo o passivo existente e contingente relacionado aos negócios e aos ativos transferidos à Companhia e suas controladas referentes ao período anterior à reorganização societária, conforme Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, celebrado em 15 de agosto de 2006, sendo, ainda, tal passivo garantido por uma conta-garantida, no valor de R\$10 milhões, a ser constituída na LCI 15 dias após a Data da Liquidação. Não há garantia que tal valor será suficiente para cobrir todo o passivo relacionado às atividades transferidas. Para mais informações, ver a seção "Fatores de Risco - A Lopes pode ser considerada sucessora em obrigações das sociedades que anteriormente conduziam seus negócios e atividades."

O negócio de intermediação imobiliária está sujeito a contingências judiciais, principalmente de natureza tributária, cível e trabalhista. Em 30 de setembro de 2006, havia ações judiciais contra a LCI, suas controladas e a EMBRACI, no valor total estimado aproximado de R\$22,9 milhões (valores atribuídos as causas, porém não necessariamente valores de risco da Companhia) sendo que foi constituída provisão no valor total aproximado de R\$3,2 milhão. Os processos descritos a seguir referem-se à LCI, suas controladas e a EMBRACI.

## ***Cível***

Em 30 de setembro de 2006, a Companhia e suas controladas não eram objeto de qualquer reclamação ou discussão de natureza cível, uma vez que eventuais questões remanesceram com a LCI,

suas controladas e a EMBRACI. As ações cíveis ajuizadas contra a LCI, suas controladas e a EMBRACI têm valor total estimado de R\$11 milhões (valor atribuído a causa, porém não necessariamente valor de risco da Companhia) sendo que aproximadamente R\$1,9 milhão, referem-se às multas por publicidade não autorizadas realizadas pelos Incorporadores ou prepostos, e lançadas indevidamente contra LCI e suas controladas, as quais são objeto de execuções fiscais, contratualmente passíveis de reembolso perante tais Incorporadores.

A LCI, suas controladas e a EMBRACI contituiram provisão, aproximadamente, no valor de R\$1,3 milhão, considerando que são provisionadas apenas as ações cuja perda é provável.

As ações nas quais a LCI, suas controladas e a EMBRACI figuram como rés são decorrentes da atividade desenvolvida pelas empresas, e tratam-se de ações geralmente movidas contra os Incorporadores, figurando a LCI, suas controladas como co-rés, com pedidos de rescisão contratual cumulados com devolução de parcelas e comissões pagas e ações de anulação de contrato, sendo que parte delas envolve também pedidos de indenizações por danos materiais e/ou morais.

Há duas ações cíveis movidas em face da LCI que merecem especial destaque.

A primeira delas é uma ação de indenização movida pelo Condomínio Aldea da Riviera em face da Incorporadora Aldeamare – Construções e Comércio Ltda., tendo a LCI como co-ré, em virtude de defeitos no empreendimento que teriam sido ocasionados em razão da má qualidade do material nela empregado e em razão da incompatibilidade do empreendimento com a propaganda veiculada. O valor atual envolvido na ação é de aproximadamente R\$2,0 milhões.

Não obstante os defeitos no empreendimento não terem sido objeto do pedido contra a LCI, a mencionada ação foi julgada procedente, tendo o juiz condenado as rés solidariamente ao pagamento de indenização pelos defeitos da construção e por problemas na área de lazer. A LCI interpôs recurso de apelação que aguarda julgamento pelo Tribunal de Justiça. A LCI, com base na opinião de seus advogados, acredita que são possíveis as chances de reverter a decisão, no que se refere aos defeitos da construção, cujo valor atual envolvido é de aproximadamente R\$1,2 milhão, portanto, tal valor não está provisionado. Porém, com relação ao valor remanescente que totaliza o valor atual de aproximadamente R\$0,8 milhão, referente à incompatibilidade do empreendimento com a propaganda veiculada, os advogados entendem que as chances de perda da LCI são prováveis. Além disso, tendo em vista a decretação de falência da co-ré Aldeamare – Construções e Comércio Ltda., a LCI, por ser devedora solidária, poderá arcar sozinha com a totalidade da condenação, caso o Tribunal negue provimento à Apelação da LCI. Contudo, a LCI acredita que sua responsabilidade será limitada ao valor de aproximadamente R\$0,8 milhão, valor este que está provisionado.

A outra ação que merece destaque é a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público de São Paulo em face dos Loteadores, Antonio de Arruda Sampaio e outros, tendo como co-ré a LCI, sob a alegação de que as quadras V e VI do loteamento “Recanto dos Pássaros”, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jacaré-SP, com a denominação de “Angra de Igaratá”, encontram-se em área de proteção ambiental de mananciais do Vale do Paraíba e estão inseridos em área de proteção ambiental permanente. À vista disso, o MP pretende: (i) obstar as vendas, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem a intenção de vender os lotes do referido empreendimento, bem como a respectiva publicidade; (ii) impedir o recebimento de prestações referentes aos contratos já

celebrados; (iii) impedir a prática de atos de parcelamento material do imóvel, com a substituição dos lotes negociados por outros imóveis ou restituição das quantias pagas; (iv) a indenização das perdas e danos sofridos pelos consumidores, (v) e o pagamento de multas.

Inicialmente foi concedida em favor do Ministério Público a liminar que proíbe a realização de contratos de compra e venda e determina a interrupção de qualquer publicidade relativa aos lotes. A LCI, a partir do início da ação, deixou de prestar serviços aos Loteadores. O processo atualmente encontra-se em fase pericial. Caso a ação seja julgada procedente, os lotes já negociados estarão comprometidos, podendo ensejar a propositura de ações individuais para a devolução dos valores pagos e para o pagamento de indenizações, como também poderá ensejar a cominação de multas pelos órgãos de proteção ambiental. Contudo, os advogados que patrocinam a causa acreditam que as chances de êxito para a LCI são possíveis e, portanto, em 30 de setembro de 2006 não há provisionamento para tal ação.

Por fim, a LCI foi autuada em 109 execuções fiscais pela Municipalidade de São Paulo exigindo a multa sobre publicidade não autorizada, envolvendo o valor de aproximadamente R\$ 1,9 milhão, valor este incluído pela LCI na contingência cível. Em 2 execuções, a probabilidade de perda é provável, tendo sido constituída provisão no valor de R\$ 0,2 milhão para esta contingência. A probabilidade de perda nas demais execuções é possível, não tendo sido constituída provisão para esta contingência.

### ***Trabalhista***

Em 30 de setembro de 2006, a Companhia e suas controladas não eram parte ativa ou passiva em qualquer processo judicial ou questionamento de natureza trabalhista, uma vez que, por força do Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, eventuais pendências remanesceram com a LCI, suas controladas e a EMBRACI. Para mais informações ver "Fatores de Risco - A Companhia e suas controladas podem ser consideradas sucessoras em obrigações das sociedades que anteriormente conduziam seus negócios e atividades".

Em 30 de setembro de 2006, existiam 18 ações trabalhistas ajuizadas contra a LCI, suas controladas e a EMBRACI, envolvendo um valor total pleiteado estimado em R\$ 4,6 milhões (valor atribuído à causa, porém não reflete o risco da Companhia), tendo sido constituída provisão na LCI no valor total de R\$52 mil, correspondente à integralidade do risco estimado pela LCI, com base na avaliação de seus advogados. Destas ações, 3 já foram julgadas, com decisões favoráveis, em primeira instância em favor da LCI, aguardando recurso no Tribunal Regional do Trabalho, mais 03 (três) com decisões favoráveis, tanto em primeira como segunda instância, aguardando julgamento do Recurso de Revista (TST). Do total (R\$ 4,6 milhões), existe uma reclamação trabalhista (Processo n.º 0144/2005, da 63ª Vara do Trabalho de São Paulo) na qual o valor pleiteado é de R\$2,5 milhões e os principais pedidos são o reconhecimento do vínculo de emprego e o pagamento de verbas trabalhistas. A LCI considera a probabilidade de perda remota nesta reclamação trabalhista, com base na avaliação de seus advogados. Além disso, há uma ação ordinária de obrigação de não fazer com pedido de tutela antecipada movida pela LCI em face do autor da mencionada ação trabalhista e sua empresa, para que este se abstenha de praticar quaisquer dos atos vedados pelo contrato firmado entre as partes. A referida ação foi julgada parcialmente procedente, sendo a LCI credora do valor de R\$3,0 milhões pelo

descumprimento da tutela concedida. A sentença favorável à LCI pende de julgamento de apelação. A LCI considera a probabilidade de perda remota neste caso, com base na avaliação de seus advogados.

Após 30 de setembro de 2006, 2 (duas) novas ações trabalhistas foram ajuizadas contra à LCI, suas controladas e a EMBRACI, sendo o valor total pleiteado nessas ações de aproximadamente R\$ 26 mil.

Dentre os pedidos formulados pelos autores das reclamações trabalhistas, destacam-se os de reconhecimento de vínculo empregatício por corretores autônomos e seus reflexos; as verbas rescisórias, as horas extras e os respectivos encargos.

### ***Tributário e Previdenciário***

Em 30 de setembro de 2006, a Companhia e suas controladas não eram parte ativa ou passiva em qualquer processo judicial ou administrativo de natureza tributária, uma vez que eventuais pendências remanesceram com a LCI, suas controladas e a EMBRACI. Os processos judiciais e administrativos tributários contra a LCI e suas controladas tem valor total estimado de R\$7,3 milhões, tendo sido constituída provisão na LCI no valor total de R\$1,8 milhão.

INSS. A LCI foi autuada pelo INSS exigindo a contribuição das verbas previdenciárias de Diretores Adjuntos e indenizações trabalhistas. Em 30 de setembro de 2006, o valor envolvido era de aproximadamente R\$3,3 milhões e o pedido ainda não foi apreciado tendo em vista decisão judicial suspendendo a execução até que seja proferida decisão de mérito na ação na qual se discute a anulação do suposto débito. A LCI, com base em pareceres de seus advogados externos, entende que a probabilidade de perda é remota, razão pela qual a LCI não constituiu provisão para esta contingência. Por outro lado, a LCI ofereceu como garantia da execução fiscal mencionada, os créditos originados de outra ação judicial com sentença favorável a mesma, em valor correspondente, já transitada em julgado.

ISS. A LCI foi autuada pela Municipalidade de São Paulo exigindo a diferença de recolhimento do ISS sobre comissão de corretagem, no período de janeiro a dezembro dos anos fiscais 1999 a 2003. Foi apresentada defesa administrativa a qual encontra-se pendente de julgamento. O valor envolvido nesse processo até 30 de setembro de 2006 é de aproximadamente R\$4 milhões, se considerada a multa aplicada em face do atraso no recolhimento da diferença do tributo. Neste valor, deve-se considerar que os valores de R\$0,2 milhão (valor histórico da época da autuação), correspondentes ao ano de 1.999, segundo seus advogados estão prescritos. A probabilidade de perda é possível, entretanto a LCI entende que para parte do montante envolvido no referido processo a perda é provável e, conservadoramente, constituiu provisão para esta contingência no valor de R\$1,8 milhão.

Ver "- Cível" sobre fiscais pela Municipalidade de São Paulo.

## REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO

### Regulamentação relativa à atividade de intermediação imobiliária

A atividade de intermediação imobiliária é regulamentada pela Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978, bem como alterações posteriores, e pelo Decreto n.º 81.871, de 29 de junho de 1978, que determinam que os corretores de imóveis devam ser inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) responsável pela sua região de atuação. O Conselho Federal de Corretores de Imóveis e os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis são responsáveis pela elaboração de normas e pela fiscalização das atividades dos corretores de imóveis.

Adicionalmente, cada Conselho Regional de Corretores de Imóveis é responsável por determinar a comissão máxima que um corretor pode cobrar dentro de sua respectiva região.

Em 2002, o Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (SCIESP) homologou as seguintes comissões para a região metropolitana de São Paulo:

- na intermediação de venda de imóveis as comissões, são: (i) imóveis urbanos, de 6% a 8%; (ii) imóveis rurais, de 6% a 10%; (iii) imóveis industriais, de 6% a 8%; e (iv) venda judicial, 5%. Nas permutas, a remuneração é devida pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculada sob o valor de venda de cada imóvel. Quando a transação envolver diversos imóveis, a remuneração será devida pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculada sobre o valor de venda de cada um dos imóveis. Nos casos de vendas com transferência de financiamento, a remuneração será devida sobre o total da transação realizada;
- na intermediação de locação de imóveis de qualquer espécie, o valor é equivalente a 1 (um) aluguel e sempre por conta do locador;
- na administração de bens imóveis, a corretagem é estipulada entre 8% e 10% sobre o aluguel recebido;
- para intermediação de venda de empreendimentos imobiliários a taxa de corretagem foi estipulada entre 4% e 6%. Não estão incluídas nestes percentuais, as despesas de promoção e publicidade em geral;
- na intermediação de loteamentos, as comissões foram assim determinadas da seguinte forma: (i) quando houver estudo, organização de vendas de áreas loteadas (urbanas), já aprovadas e registradas as taxas poderão ser entre 6% a 8%; e (ii) quando abranger estudo, organização de vendas de áreas loteadas (rurais), já aprovadas e registradas, as taxas poderão ser entre 6% a 10%. Não estão incluídas nos percentuais acima, as despesas de promoção e publicidade em geral;
- sobre a administração de condomínio, mensalmente, pode ser cobrado de 5% a 10%;
- na compra com autorização expressa para procura de imóveis, a taxa é estipulada entre 6% a 8%;
- na intermediação de fundos imobiliários, cotas de consórcio imobiliário, certificados de recebíveis emitidos no âmbito do SFI e outros, a taxa de corretagem é de 4% a 6%; e
- no trabalho de elaboração de parecer escrito, quanto à comercialização de imóvel, a taxa de corretagem é de 1% sobre o valor mínimo apresentado. Para pareceres verbais, quanto à operações imobiliárias, a taxa de corretagem é de a partir do valor de 1 (uma) anuidade vigente

do CRECI 2ª Região (Estado de São Paulo), que atualmente é de R\$0,4 mil para pessoas físicas e R\$0,8 mil para pessoas jurídicas.

Em 2006, as comissões para a região metropolitana do Rio de Janeiro, homologadas e publicadas pelo CRECI do Rio de Janeiro, foram:

- a taxa de corretagem para venda foi assim estipulada: (i) imóveis construídos em áreas urbanas ou em desenvolvimento urbano, 6% sobre o valor da venda; e (ii) imóveis construídos em áreas rurais, 10% sobre o valor da venda;
- a taxa de corretagem para compra é cobrada da mesma forma que a taxa de corretagem para venda;
- a taxa de corretagem para permuta, conforme o artigo 533 do Código Civil preceitua, aplicam-se às disposições referentes à compra e venda. Os honorários são pagos sobre todas as propriedades negociadas pelos respectivos proprietários;
- a taxa de corretagem para locação se dá da seguinte forma: (i) serviços de pesquisas, elaboração dos contratos, reconhecimento de firmas e registros são pagos pelo proponente locatário no valor de 1 aluguel mensal; (ii) serviços de recebimento do aluguel e administração do imóvel serão pagos pelo valor de 10% sobre o valor pago pelo aluguel mensal; e (iii) serviços de locação por temporada tem seus honorários mínimos fixados em 20% sobre o valor da temporada;
- o corretor que angariar imóvel para a empresa será por ela remunerado com 1,25% do valor da venda. O corretor que vender imóvel para a empresa será por ela remunerado com 1,25% da venda;
- nas avaliações de preço de mercado para fins de comercialização o valor mínimo a ser cobrado é de 2 salários mínimos, ou, 0,6% sobre o valor de avaliação. Excetua-se os casos em que o corretor de imóveis for contratado para fins de compra ou venda de imóveis;
- a taxa de corretagem para incorporações de áreas edificadas (horizontais ou verticais) serão assim cobradas: (i) organização e planejamento de vendas, 8%; e (ii) organização e planejamento de vendas com recursos do SFH e assessoramento dos processos até o registro imobiliário, 10%;
- a taxa de corretagem para loteamentos serão assim cobradas: (i) organização e planejamento de vendas de áreas urbanas loteadas, aprovadas e registradas, 10% a 20%; (ii) organização e planejamento de vendas de áreas rurais ou rurais loteadas, aprovadas e registradas, 15% a 25%; e (iii) administração, controle e recebimento da prestação, 10%;
- a taxa de corretagem para administração de condomínio, 10% do montante recebido ao mês;
- a taxa de corretagem para a transferência de propriedade de imóveis sob hipoteca ou alienação fiduciária, 6% do montante pago em prestações mensais e mais 6% do montante a pagar;
- a taxa de corretagem para serviço de intermediação imobiliária concluído por mais de 1 corretor de imóveis a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo disposição em contrário;
- a taxa de corretagem para ajustamento para os corretores de imóveis registrados na 1ª Região (Estado do Rio de Janeiro) será: (i) quando 2 corretores de imóveis pessoas físicas, 50% para cada um; (ii) quando 2 corretores de imóveis pessoas jurídicas, 50% para cada um; e (iii) quando 2 corretores de imóveis, uma pessoa jurídica e uma pessoa física, 70% e 30%, respectivamente; e
- a taxa de corretagem para administração de obras será estipulada de acordo com os termos do contrato ou 15% dos valores líquidos.

## **Ação governamental e regulamentação do setor imobiliário**

A ação governamental pode causar impactos nas atividades da Lopes, sobretudo em dois campos: (1) regulamentação da atividade imobiliária; e (2) regulamentação da política de crédito.

### ***Regulamentação relativa à atividade imobiliária***

A regulamentação da atividade imobiliária em matérias como obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente podem determinar o perfil dos produtos que a Lopes oferece.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à sua importância, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos* somente se opera com a presença de determinadas formalidades legais, como, por exemplo, o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O procedimento de registro em cartório de Registro de Imóveis é regulado pela Lei de Registros Públicos.

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. O referido código objetiva, assim, proporcionar maior segurança na transferência de propriedade de imóveis.

### ***Compromisso de Compra e Venda***

A transferência da propriedade do imóvel ocorre através do registro do título de transferência no Registro de Imóveis. Entretanto, é mais comum que, sendo o pagamento feito parceladamente, celebre-se contrato chamado de compromisso de compra e venda entre o alienante (promitente-vendedor) e o adquirente (promissário-comprador) do bem imóvel.

O registro do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis torna ineficaz a transferência do imóvel pelo Promitente-Vendedor a qualquer terceiro. O atraso no pagamento das prestações que se divide o preço do imóvel não aplica na rescisão imediata do contrato. O Promitente-Comprador deve ser previamente constituído em mora através de notificação.

### ***Aspectos Ambientais***

A legislação ambiental e urbanística brasileira compreende um amplo conjunto leis federais, estaduais e municipais. Esta legislação estabelece obrigações que visam não só à preservação do patrimônio natural, como a fauna e a flora, mas também à proteção do patrimônio cultural e artificial, como a paisagem urbana.

Na esfera municipal, especialmente, verificam-se leis que estabelecem regras para a instalação de anúncios que sejam visíveis de logradouros públicos, o que se aplica também à utilização de placas para ofertar imóveis para venda ou locação. Estas regras incluem, por exemplo, a obrigatoriedade de obtenção de licenças e o cumprimento de padrões para o dimensionamento dos anúncios. Caso estas regras não sejam cumpridas, a legislação prevê a imposição de sanções administrativas, como multas, sem prejuízo de eventual responsabilização no âmbito civil e criminal.

Em 26 de setembro de 2006, o município de São Paulo editou a Lei nº 14.223, que estabeleceu regras mais restritivas para a instalação de anúncios. Mesmo os anúncios que já haviam sido licenciados quando da entrada em vigor desta lei deverão se adequar às novas exigências que foram estabelecidas.

A Lopes adota procedimentos internos para cumprir a legislação aplicável à instalação de seus anúncios com relação aos imóveis de cuja venda ou revenda a Lopes atua como intermediadora. Embora sejam necessárias adequações nas placas e anúncios da Lopes que já haviam sido licenciados antes da vigência da Lei nº 14.223/2006, para atender às novas especificações que foram estabelecidas, tais adequações não representarão dispêndios significativos de recursos.

### ***Regulamentação relativa à política de crédito***

A política de crédito do Governo Federal afeta as atividades da Lopes, uma vez que o setor imobiliário de uma forma geral é em grande parte dependente de fontes de financiamento, tanto para as atividades de incorporação e construção quanto para a aquisição das unidades produzidas. A política de crédito do Governo exerce forte influência na determinação da disponibilidade ou não de recursos para a realização e, posteriormente, para o financiamento na aquisição de imóveis, condicionando a oferta e a demanda por produtos imobiliários.

Com a edição da Medida Provisória 321, em 12.09.2006, com vigência prorrogável por 60 dias, passou a ser permitido o financiamento de imóveis a taxas de juros prefixadas. Até então, para um banco poder emprestar recursos captados na caderneta de poupança era obrigatória a utilização da TR (Taxa Referencial) como indexador, já que a TR é a taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos em caderneta de poupança. A partir dessa Medida Provisória, caso a instituição opte por realizar a operação sem cláusula de atualização, ou seja, com taxa pré-fixada, a taxa de juros cobrada não poderá ser superior à taxa máxima das operações do SFH (atualmente de 12%) acrescida de percentual equivalente à TR anualizada (calculada a partir do valor da TR dos últimos 90 dias). Outra medida anunciada pelo governo é financiamento habitacional no crédito com desconto em folha de pagamento.

A instituição do SFH, por meio da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, por exemplo, teve como objetivo facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamentos no âmbito do SFH são oriundos, principalmente: (1) do FGTS, uma contribuição obrigatória de 8% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis do Trabalho; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança do denominado Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de

financiamento realizados pelo SFH, normalmente, varia entre 15 e 20 anos. Já os financiamentos realizados através de carteira hipotecária apresentam taxas de juros livremente fixadas pelas instituições financeiras, as quais variam entre geralmente 12% e 14% ao ano.

São integrantes do SFH, na qualidade de agentes financeiros: (i) bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário; (ii) CEF; (iii) sociedades de crédito imobiliário; (iv) associações de poupança e empréstimo; (v) companhias de habitação; (vi) fundações habitacionais; (vii) institutos de previdência; (viii) companhias hipotecárias; (ix) carteiras hipotecárias dos clubes militares e caixas militares; e (x) entidades e fundações de previdência privada.

Além de ter parcela direcionada ao SFH, os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança são também alocados para as carteiras próprias dos bancos. Por meio da Resolução 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, do CMN dispôs sobre o direcionamento desses recursos, exigindo que (i) no mínimo, 65% desses depósitos fossem destinados a operações de financiamento imobiliário. Desse montante, no mínimo, 80% deve ser aplicado em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH e o restante em operações a taxas de mercado, bem como (ii) 20% do total de recursos em encaixe obrigatório no BACEN e (iii) os recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e operações de faixa livre, o que resultou em um aumento no montante de novos financiamentos imobiliários no valor de R\$2 bilhões em 2003 para R\$3 bilhões em 2004.

As principais exigências atinentes a empréstimos no âmbito do SFH, referentes à aquisição da casa própria, são:

- o imóvel a ser financiado deve ser para uso próprio do mutuário;
- o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a R\$245,0 mil;
- o limite máximo do valor de avaliação do imóvel deve ser de R\$350,0 mil;
- o custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros, comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro e taxa mensal de administração do financiamento eventual cobrada, não deverá ultrapassar 12% ao ano;
- se houver saldo devedor no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por metade do prazo inicialmente acordado; e
- o tomador deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o 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.

#### *Carteira Hipotecária*

Conforme mencionado acima, 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, 65,0% desses depósitos deverão ser utilizados para operações de financiamento imobiliário, como segue:

- no mínimo 80,0% para empréstimos no âmbito do SFH, incluindo em investimentos em títulos como LCIs (Letras de Crédito Imobiliária), CCIs (Cédulas de Crédito Imobiliário), CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e LHs (Letras Hipotecárias) derivadas de créditos decorrentes de financiamentos concedidos no âmbito do SFH; e
- o saldo remanescente para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado.

O saldo remanescente referido acima, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesse tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos em relação àqueles praticados pelo SFH.

#### *Sistema Financeiro Imobiliário*

Adicionalmente, a Lei n.º 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O sistema criado pela referida lei busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamentos imobiliários, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. Uma das principais inovações foi a admissão de capitalização de juros, que era anteriormente vedada. Além disso, a vedação em relação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

Uma das principais inovações trazidas pela Lei nº 9.514/97 foi a criação da alienação fiduciária de bens imóveis, hoje já consolidada como a principal forma de garantia utilizada em financiamentos imobiliários. Esta modalidade de alienação fiduciária é similar àquela de bens móveis, largamente utilizada no Brasil nos financiamentos para compra de bens duráveis de consumo. A alienação fiduciária de bem imóvel é definida como “negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência a credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”. A alienação fiduciária de bem imóvel não é privativa de entidades que operam no SFI, podendo ser contratada por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Na alienação fiduciária, se a dívida é paga no modo ajustado, o financiador perde o domínio que lhe fora transferido, voltando o financiado a ser o proprietário do bem imóvel dado em garantia. Do contrário, vencida e não paga a dívida, consolida-se a propriedade fiduciária em nome do financiador, o qual deverá, entretanto alienar o bem imóvel em leilão público no prazo de 30 dias para realizar seu crédito. Diferentemente do que ocorre na alienação fiduciária de bem móvel, a dívida do financiado se extingue mesmo que o valor do imóvel não baste para satisfazê-la. De outro lado o valor obtido com a alienação do imóvel em leilão público, na parte que exceder ao valor da dívida, deve ser devolvido ao financiado em cinco dias.

Além da alienação fiduciária de bens imóveis, as seguintes espécies de garantias são aplicáveis a empréstimos enquadrados no SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; e (iii) penhor de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

Por fim, entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514/97, merece destaque a securitização de créditos imobiliários. Embora já fosse possível realizar operações de securitização de créditos imobiliários antes do SFI, a disciplina introduzida pela Lei nº 9.514/97 permitiu a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização (a companhia securitizadora de créditos imobiliários), 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 através de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações, e registradas perante a CVM como companhias abertas.

A captação de recursos pelas companhias securitizadoras pode ser efetuada por meio da emissão de quaisquer dos títulos já conhecidos (debêntures, notas, etc.), tendo sido criada ainda a possibilidade de emissão de novos títulos, denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Nos termos da lei, os CRIs são títulos de crédito nominativo de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de crédito, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, e que constituem promessas de pagamento em dinheiro. Dentre as características operacionais desses títulos, destacam-se: (1) a emissão em forma escritural; (2) a possibilidade de pagamento parcelado; (3) a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; (4) a possibilidade de previsão de reajuste; (5) o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; (6) 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 (7) a possibilidade de estipulação de garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora ou de garantias reais.

### ***Intermediação imobiliária***

O exercício da profissão de corretor de imóveis é disciplinado pela Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1.978, e alterações posteriores, pelo Decreto n.º 81.871, de 29 de junho de 1978, bem como por resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI.

O COFECI possui Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis - CRECI espalhados pelos Estados, e têm por objetivo orientar, supervisionar e disciplinar o exercício da profissão de corretor, sendo que somente os corretores, pessoas físicas ou jurídicas, inscritos no CRECI podem exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis.

Somente pode anunciar publicamente um imóvel o corretor de imóveis que tiver contrato escrito de mediação ou autorização escrita para alienação do imóvel anunciado (nos quais deverão constar os requisitos mínimos estabelecidos pela Resolução COFECI n.º 005/78), bem como que o número de

inscrição do CRECI deve constar de todas as propagandas ou impressos relativos à atividade profissional.

O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, que deixar de atender as imposições acima mencionadas, bem como de cumprir outras obrigações, poderá sofrer processo administrativo junto ao CRECI e incidir desde pena de multa até a cassação da respectiva inscrição profissional.

De acordo com a Lei 6.530/78, os parâmetros da remuneração a ser cobrada pelo corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, é estabelecida por cada CRECI, observadas as peculiaridades de cada região. Existem hoje 25 regiões, sendo que cada região representa um Estado, com exceção à 18ª Região, que abrange os Estados do Amazonas e Roraima, e à 24ª Região, que abrange os Estados de Rondônia e Acre.

### **Recentes Reformas na Regulamentação Municipal de São Paulo**

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, 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 de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas. Atualmente, encontra-se em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, o Projeto de Lei n.º 244/2005, cujo objeto é a alteração de determinadas disposições da Lei de Zoneamento.

A Lei Municipal n.º 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 n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A Lei n.º 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto n.º 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 sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

### **Regulamentação Municipal 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 havia sido efetuado até a data deste Prospecto.

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.

## RESPONSABILIDADE SOCIAL

A Lopes há mais de 7 anos vem investindo em projetos de assistência social para crianças carentes de 0 a 18 anos. O investimento da Lopes é voltado tanto para a construção de espaços físicos para abrigar as instituições responsáveis por tais projetos, quanto para a contratação e o pagamento de professores, médicos, dentistas, psicopedagogos, por exemplo.

Atualmente, a Lopes contribui com 3 entidades não governamentais, sem fins lucrativos, registradas no Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente de São Paulo. No Lar Nossa Senhora Menina, localizado no bairro do Morumbi, na Cidade de São Paulo, crianças de até 6 anos contam com cuidados 24 horas por dia, visitas médicas preventivas e periódicas, além de atividades físicas e de pré-alfabetização. Destinado à faixa etária dos 7 aos 13 anos, o Lar Jesus Maria José, no bairro do Jardim Taboão, na Cidade de São Paulo, tem como objetivos orientar o desenvolvimento pessoal das crianças e dos espaços que dividem com seus colegas, bem como integrá-las à sociedade, com tarefas e atividades esportivas, culturais e de lazer. Por fim, o Lar Sagrada Família de Nazaré, situado na Cidade de Taboão da Serra, no Estado de São Paulo, mantém adolescentes de 14 a 18 anos, oferecendo-lhe cursos complementares como de informática e música, além de proporcionar ações culturais e religiosas e viagens regionais e nacionais. As três instituições estão sob a responsabilidade das Irmãs Carmelitas Mensageiras do Espírito Santo.

## ADMINISTRAÇÃO

Nos termos do Estatuto Social, a Companhia é administrada por seu Conselho de Administração e por sua Diretoria. O Estatuto Social prevê a constituição de um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente.

### Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da Companhia, responsável pela formulação e monitoramento para implantação das políticas gerais de negócios, incluindo a estratégia de longo prazo. É responsável também, dentre outras atribuições, pela designação e supervisão da gestão dos Diretores da Companhia. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho de Administração é também responsável pela contratação dos auditores independentes.

Todas as decisões do Conselho de Administração são tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes a qualquer reunião.

O Conselho de Administração se reúne ordinariamente, trimestralmente, e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente ou pelo Vice-Presidente ou pela maioria dos seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria. Todas as decisões do Conselho de Administração são tomadas pela maioria dos votos dos membros em exercício.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração deve ter no mínimo 5 e no máximo 7 membros, devendo cada qual ser necessariamente acionista da Companhia, não existindo um limite mínimo de participação acionária para tanto. Os conselheiros são eleitos em Assembléia Geral Ordinária de acionistas, com mandato unificado de 2 anos, sendo exercício anual o período compreendido entre 2 Assembléias Gerais Ordinárias, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por acionistas da Companhia reunidos em Assembléia Geral. De acordo com as regras do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes. Os conselheiros deverão ainda subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

No mais, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, membros do Conselho de Administração estão proibidos de votar em qualquer Assembléia de acionistas, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais este tenha um conflito de interesses com a Companhia. Ver seção “Descrição do Capital Social – Conselho de Administração”.

A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital votante da Companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração.

Segundo a Instrução da 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. Considerando o atual valor do capital social da Companhia, acionistas representando 10% do capital social poderão requerer a adoção do processo

de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração, podendo este percentual mínimo variar de 5% a 10%, de acordo com o valor do capital social da Companhia, conforme previsto na referida instrução.

Caso não seja solicitada a adoção do processo de voto múltiplo, os conselheiros serão eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de ações de nossa emissão, sendo assegurado aos acionistas que sejam titulares, individualmente ou em bloco, de pelo menos 15% de nossas ações, o direito de indicar, em votação em separado, 1 conselheiro e seu suplente. A CVM, em Parecer CVM RJ 2005/5664, de novembro de 2005, manifestou entendimento no sentido de que este percentual seja reduzido para 10% para a companhia que não possuir ações preferenciais.

Os membros do Conselho de Administração da Companhia foram eleitos nas Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 27 de setembro de 2006 e 1 de novembro de 2006.

Segue na tabela abaixo os nomes, idades; posições e data das eleições dos membros do Conselho de Administração da Companhia:

<u>Nome</u>	<u>Idade</u>	<u>Posição</u>	<u>Data de Eleição</u>
Marcos Bulle Lopes <sup>(1)</sup>	44	Presidente	27/09/2006
Francisco Lopes Neto <sup>(1)</sup>	46	Vice-Presidente	01/11/2006
Edward Jorge Christianini	56	Conselheiro	27/09/2006
Luiz Olavo Baptista	68	Conselheiro	01/11/2006
Alcides Lopes Tápias <sup>(2)</sup>	64	Conselheiro	27/09/2006
Martín Emiliano Escobari Lifchitz <sup>(2)</sup>	34	Conselheiro	01/11/2006

<sup>(1)</sup> MBL - Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia-, e FLN - Vice-Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente da Companhia -, são irmãos e ambos são filhos de FLF, controlador indireto da Companhia, por meio do Acionista Vendedor. Ver "Descrição do Capital Social – Acordos de Acionistas".

<sup>(2)</sup> Conselheiro Independente.

Para uma descrição dos contratos ou outras obrigações relevantes existentes entre os administradores da Companhia e a Companhia, veja a seção "Operações com Partes Relacionadas".

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos membros do Conselho de Administração da Companhia:

**Marcos Bulle Lopes.** O Sr. Lopes, 44 anos, é Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia. Graduiu-se em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie, em 1986. Antes de ingressar na Lopes, atuou, como estagiário, em incorporadoras, construtoras e agências publicitárias. Em 1986, iniciou sua carreira na Lopes, somando 25 anos de experiência no mercado imobiliário.

**Francisco Lopes Neto.** O Sr. Lopes Neto, 46 anos, é Vice-Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente da Companhia. Graduiu-se em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie. Possui mais de 25 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo fundado a Desim Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Executivo da Lopes, tendo atuado nas áreas Financeiras e de Operações.

**Edward Jorge Christianini.** O Sr. Christianini, 56 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia. É técnico em Contabilidade pela Escola Olavo Bilac e graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, onde também concluiu curso de especialização em direito empresarial. Ingressou na Lopes em 1975, atuando na área do mercado imobiliário há 30 anos.

**Luiz Olavo Baptista.** O Sr. Baptista, 68 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia. É sócio sênior da L. O. Baptista Advogados, sendo doutor em direito internacional pela Universidade de Paris II e Professor Titular da disciplina Direito do Comércio Internacional da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade Paulista de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP, em 1964. Ele é membro do Órgão de Apelação da Organização Mundial do Comércio (OMC), desde 2001. Ele é também membro da Corte Internacional de Arbitragem e da Comissão sobre Práticas Comerciais Internacionais da Câmara Internacional de Comércio (ICC), desde 1999, e árbitro do Protocolo de Brasília, desde 1993, para o Mercosul. O Sr. Baptista presidiu, entre novembro 1998 e novembro de 2004, o Painel E4A da Comissão de Compensações das Nações Unidas (UNCC), onde ele decidiu mais de 5.000 casos do Kuwait.

**Alcides Lopes Tápias.** O Sr. Tápias, 64 anos, é conselheiro independente do Conselho de Administração da Companhia. É graduado em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie e em Direito pelas FMU - Faculdades Metropolitanas Unidas. Atuou como membro dos conselhos de administração do Banco Itaú, Banco Bradesco (onde também ocupou o cargo de vice-presidente da diretoria executiva, até 1996), da empresa holding do Grupo Camargo Corrêa, da Usiminas e da Alpargatas. Em 1999, foi designado Ministro do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior do Brasil, cargo que exerceu até julho de 2001. Além de ser conselheiro da Companhia, o Sr. Tápias é presidente do conselho fiscal da AMBEV e membro dos conselhos de administração do Grupo Sadia, da Medial Saúde e da Tubos e Conexões Tigre.

**Martín Emiliano Escobari Lifchitz.** O Sr. Escobari Lifchitz, 34 anos, é conselheiro independente do Conselho de Administração da Companhia. É co-fundador e Diretor Financeiro, Relações com Mercado e Novos Negócios no Submarino, empresa de varejo eletrônico. Anteriormente, trabalhou para o fundo de *private equity* GP Investimentos e no *Boston Consulting Group*, em Nova Iorque. Formou-se com honras em economia pela *Harvard University* e possui MBA com alta distinção da *Harvard Business School*, graduando-se como *George F. Baker Scholar*.

## **Diretoria**

Os Diretores da Companhia são seus representantes legais, responsáveis, principalmente, pela administração da Companhia e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no País, podendo ser acionista ou não. Além disso, até, no máximo, um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ocupar cargo na Diretoria.

Os Diretores são eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia com mandato unificado de 2 anos, sendo exercício anual o período compreendido entre 2 Assembléias Gerais Ordinárias, permitida a reeleição e podendo, a qualquer tempo, serem por ele destituídos.

O Estatuto Social da Companhia dispõe que a Diretoria será composta de no máximo 10 membros, com as seguintes designações: (i) 1 (um) Diretor Presidente; (ii) 1 (um) Diretor Vice-Presidente; (iii) 1 (um) Diretor Superintendente; (iv) 1 (um) Diretor Técnico; (v) 1 (um) Diretor Financeiro; (vi) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; (vii) 1 (um) Diretor de Novos Negócios; (viii) 2 (dois) Diretores de Atendimento; e (ix) 1 (um) Diretor Jurídico, sendo admitida a cumulação de cargos. De acordo com as regras do Novo Mercado, os Diretores deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores ao Regulamento do Novo Mercado. Atualmente, a Diretoria da Companhia é formada por 8 membros, eleitos na reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de setembro de 2006, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em 2008.

A Diretoria de Relações com Investidores está localizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 1.971. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Roberto Martins AmatuZZi, eleito Diretor de Relações com Investidores na reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 27 de setembro de 2006. O telefone do departamento de acionistas da Companhia é (0xx11) 3067-0055, o fac-símile é (0xx11) 3067-1866 e o endereço de correio eletrônico é ramatuZZi@lopes.com.br. O website da Companhia na *Internet* é [www.lopes.com.br](http://www.lopes.com.br).

Abaixo, seguem os nomes, idades, posições e data de eleição dos atuais membros da Diretoria da Companhia:

<u>Nome</u>	<u>Idade</u>	<u>Posição</u>	<u>Data de Eleição</u>
Marcos Bulle Lopes <sup>(1)</sup>	44	Diretor Presidente	27/09/2006
Francisco Lopes Neto <sup>(1)</sup>	46	Diretor Vice-Presidente	27/09/2006
Roberto Martins AmatuZZi	41	Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores	27/09/2006
Marinaldo de Souza Macedo	54	Diretor Superintendente e Diretor Técnico	27/09/2006
Tomás Nioac de Salles	55	Diretor de Novos Negócios	27/09/2006
Eduardo da Silva Machado	45	Diretor de Atendimento	27/09/2006
Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa	37	Diretora de Atendimento	27/09/2006
Carlos Alberto Escobar Marcos	44	Diretor Jurídico	27/09/2006

<sup>(1)</sup> MBL e FLN são irmãos e filhos de FLF, além de conselheiros da Companhia.

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos Diretores da Companhia (com exceção dos Diretores que são membros do Conselho de Administração):

## **Diretoria**

**Roberto Martins AmatuZZi.** O Sr. AmatuZZi, 41 anos, é Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores da Companhia. É graduado em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (1987) e tem MBA pela The Wharton School da Universidade da Pensilvânia (1996). Atuou na área de crédito e cobrança da Credicard entre os anos de 1988 e 1994 e na área de Fusões e

Aquisições do Banco Pactual e do Goldman Sachs, entre os anos de 1996 e 2000. Em 2000, fundou o portal Planeta Imóvel. Entre 2004 e 2006 foi diretor geral da Atlântica Residencial S.A. Ingressou na Lopes em 2006.

**Marinaldo de Souza Macedo.** O Sr. Macedo, 54 anos, é Diretor Superintendente e Diretor Técnico da Companhia. É técnico em Computação e Transações Imobiliárias, e graduado em Economia com extensão em publicidade pela FMU - Faculdades Metropolitanas Unidas, com especialização em Artes Gráficas e WebDesigner pela Escola Superior de Propaganda e Marketing. Iniciou sua atuação com a Lopes, em 1980, como corretor autônomo. Posteriormente, passou a ser gerente de equipe de vendas e, em 1992, assumiu a função de Diretor de Atendimento. Exerceu também as funções de Diretor Comercial e Diretor Geral de Planejamento Estratégico e Vendas. Desde 2006 é Diretor Superintendente da Companhia.

**Tomás Nioac de Salles.** O Sr. Salles, 56 anos, é Diretor de Novos Negócios da Companhia. É graduado em Direito pela Faculdade Cândido Mendes (1977), onde também concluiu curso de especialização em direito empresarial, e em Sociologia das Comunicações e da Cultura de Massa na École Pratique des Hautes Études, Paris (1973).. Em 2000, fundou o Portal Planeta Imóvel. Ingressou na Lopes em 2001, como Diretor de Atendimento e Novos Negócios.

**Eduardo da Silva Machado.** O Sr. Machado, 45 anos, é Diretor de Atendimento da Companhia. Graduou-se em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP. Atua no mercado imobiliário há 20 anos, tendo ocupado o cargo de diretor comercial da Birmann S/A, e de gerente e, posteriormente, de diretor de incorporações da Cyrela Brazil Realty S.A. Ingressou na Lopes em abril de 2006.

**Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa.** A Sra. Parpinelle Corrêa, 37 anos, é Diretora de Atendimento da Companhia. Com uma experiência no mercado imobiliário de 16 anos, em 1990 passou a atuar com a Lopes como corretora autônoma. Em 1993, passou a ser superintendente de vendas e, em 1996, diretora de vendas da Lopes, sendo responsável pela liderança de equipes, bem como pelo treinamento de corretores autônomos, o que inclui o desenvolvimento de espírito de trabalho em equipe e estratégias comerciais. Desde 2000, atua como diretora de atendimento da Lopes, sendo responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos lançados nos últimos 6 anos. Neste cargo, a Sra. Parpinelli também é responsável pelas relações comerciais com clientes-incorporadores da Lopes.

**Carlos Alberto Escobar Marcos.** O Sr. Marcos, 44 anos, é Diretor Jurídico da Companhia. É graduado em Direito pela Fundação Instituto de Ensino para Osasco (1985) e pós-graduado em Administração em Serviços pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (2006). Iniciou sua carreira atuando na área imobiliária do departamento jurídico do Bradesco. Ingressou na Lopes em 1986, tendo atuado como advogado, superintendente jurídico e diretor adjunto jurídico.

Para uma descrição dos contratos e outras obrigações relevantes entre a Lopes e os membros da administração da Companhia, veja a seção “Operações com Partes Relacionadas”.

## Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa da Lopes. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

O Conselho Fiscal da Companhia é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas, como descrito abaixo. Atualmente, a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado.

Segundo o Estatuto Social da Companhia, sempre que instalado, o Conselho Fiscal será composto de três membros titulares e suplentes de igual número, acionistas ou não, eleitos pela Assembléia. Somente poderá ser eleito para o Conselho Fiscal pessoas residentes no Brasil, diplomadas em curso universitário, ou que tenham exercido, pelo prazo mínimo de 3 anos, cargo de administrador de empresa ou de conselho fiscal. De acordo com as regras do Novo Mercado, os membros do Conselho Fiscal deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, quando seu funcionamento não é permanente, o Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembléia Geral, a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações ordinárias, com mandato até a primeira Assembléia Geral Ordinária seguinte à sua instalação. Este percentual pode ser reduzido para até 2% do capital social votante dependendo do capital social da Companhia, nos termos da Instrução 324, de 19 de janeiro de 2000 da CVM. Considerando o capital social da Companhia atual, acionistas representando no mínimo 8% do capital votante podem solicitar atualmente a instalação do Conselho Fiscal. Adicionalmente, os acionistas minoritários que representem, no mínimo, 10% das ações ordinárias têm direito de eleger separadamente um membro do Conselho Fiscal e seu suplente, e os demais acionistas poderão eleger um membro a mais que o número total de membros eleitos pelos minoritários.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de Colaboradores de uma empresa controlada ou de uma empresa do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente de administrador da Companhia. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, 10% da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

## Titularidade de Ações

A tabela abaixo indica o número de ações detidas diretamente ou indiretamente pelos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia na data deste Prospecto Definitivo.

<u>Nome</u>	<u>Número de Ações Ordinárias</u>	<u>% do capital social</u>
Marcos Bulle Lopes <sup>(1)</sup>	2.819.041	5,87
Francisco Lopes Neto <sup>(2)</sup>	2.013.201	4,19
Edward Jorge Christianini	1	0,00%
Alcides Lopes Tápias	1	0,00%

Nome	Número de Ações Ordinárias	% do capital social
Martín Emiliano Escobari Lifchitz	1	0,00%
Luiz Olavo Baptista	1	0,00%
Tomás Nioac de Salles	150.000	0,31%
Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa	20.000	0,04%
Roberto Martins Amatuzzi	75.000	0,16%
Marinaldo de Souza Macedo	200.000	0,42%
<b>Total</b>	<b>5.277.246</b>	<b>10,99</b>

<sup>(1)</sup> É titular, de forma direta, de 1 ação do capital social da Companhia e, de forma indireta, de 2.819.040 ações do capital social da Companhia, por meio da São Francisco, a qual é acionista da Companhia e de cujo capital detém 99,98%.

<sup>(2)</sup> É titular, de forma direta, de 1 ação do capital social da Companhia e, de forma indireta, de 2.013.200 ações do capital social da Companhia, por meio da Equity, a qual é acionista da Companhia e de cujo capital detém 99,00%.

## Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, é responsabilidade dos acionistas da Companhia, em Assembléia Geral Ordinária, fixar, anualmente, o montante global da remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia. Cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre a forma de distribuição do valor fixado entre os seus membros e os da Diretoria.

A remuneração global recebida pelos administradores da Lopes no ano de 2005 foi de R\$1,0 milhão.

A remuneração global dos administradores da Lopes aprovada para o exercício de 2006 foi de R\$11,0 milhões, dos quais R\$4,8 serão pagos a título de remuneração fixa dos administradores, e R\$ 6,2 poderão ser pagos a título de remuneração variável dependendo do desempenho da Companhia. Em razão da aprovação da remuneração global dos administradores em 7 de novembro de 2006, da remuneração global, somente parcela proporcional ao número de meses faltantes para o término deste exercício social será destinada à remuneração dos administradores.

Em função da reorganização societária, a administração da Companhia foi ampliada e o modelo de remuneração foi alterado, devendo haver significativo aumento desse valor em exercícios futuros. Para mais informações, ver "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente" e "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Setor e à Lopes - A reorganização societária realizada pela Lopes implicará o incremento de seus custos, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Lopes".

## Acordos ou outras obrigações relevantes entre a Companhia e seus Conselheiros e Diretores

Não há atualmente qualquer acordo ou outra obrigação relevante entre a Companhia e seus Conselheiros e Diretores. Ver "- Plano de Opção de Compra de Ações".

## Relação familiar entre os administradores, bem como entre os administradores e os acionistas controladores da Companhia

MBL - Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia-, e FLN - Vice-Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente da Companhia -, são irmãos e, ambos, são filhos de FLF, controlador e titular de ações que representam, indiretamente, 98,6% do capital social da Companhia.

### **Plano de Opção de Compra de Ações**

O plano de opção de compra de ações da Lopes (“Plano”) foi aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de novembro de 2006 e visa a estimular a conselheiros, diretores, certos empregados e prestadores de serviços da Companhia, bem como de suas controladas a contribuir significativamente para o sucesso da Lopes por meio da concessão de opções de compra de ações de emissão da Companhia. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, o qual pode, a qualquer tempo, constituir um Comitê de Remuneração para auxiliá-lo nesta função. O Plano é válido por 10 anos.

Os participantes do Plano são selecionados a exclusivo critério do Conselho de Administração. A opção de compra de ações a ser outorgada pelo Plano confere aos participantes direitos sobre as ações ordinárias da Companhia, cuja quantidade não poderá exceder, a qualquer tempo, o montante máximo e cumulativo de 5% do total de nossas ações em qualquer tempo. O Conselho de Administração também determinará o preço de exercício das opções, caso a caso, o qual não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior a 80% do preço médio de negociação das ações em bolsa de valores nos 60 dias anteriores à data de outorga da opção, ajustado pelo IGP-M.

As opções concedidas ao amparo do plano de opção de compra de ações são intransferíveis e somente poderão ser exercidas (i) dentro do prazo máximo de seis anos, após o que perderão sua validade, e (ii) após o prazo de um ano da data da sua outorga, e a partir daí na proporção de, no máximo, 25% das opções recebidas por cada participante ao ano.

Em caso de desligamento do participante da Lopes, nas hipóteses previstas no Plano, as opções não exercíveis à época do desligamento serão extintas automaticamente e as opções exercíveis poderão ser exercidas em prazo indicado no Plano, a depender do motivo do desligamento.

Até a data deste Prospecto Definitivo, o Conselho de Administração não havia aprovado a emissão de nenhuma opção de compra de ações.

## PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTA VENDEDOR

### Principais Acionistas e Acionista Vendedor

O capital social, conforme a Assembléia Geral Extraordinária realizada em 1 de novembro de 2006, é composto exclusivamente por ações ordinárias. A tabela seguinte contém informações sobre a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por seus principais acionistas, seus conselheiros, o Acionista Vendedor, na data deste Prospecto Definitivo e após a conclusão da Oferta.

Acionista	Quantidades de Ações e Porcentagens			
	Ações antes da Oferta		Ações após a Oferta <sup>(1)</sup>	
	Ações	%	Ações	%
RoseDiamond	47.332.314	98,61	18.986.754	39,56
São Francisco	667.680	1,39	2.819.040	5,87
Equity	0	0,00	2.013.200	4,19
Administradores <sup>(2)</sup>	6	0,00	445.006	0,93
Mercado ( <i>free float</i> )	0	0,00	23.736.000	49,45
Total	48.000.000	100,00	48.000.000	100,00

<sup>(1)</sup> Considerando o exercício integral da Opção de Ações Suplementares.

<sup>(2)</sup> Ver "Descrição do Capital Social – Titularidade de Ações".

Na data deste Prospecto Definitivo, os membros do Conselho de Administração e os Diretores detinham, diretamente, em conjunto, 6 ações ordinárias, ou 0,0%. A Companhia espera que eles detenham em conjunto, após a conclusão da Oferta, diretamente, 456.419 ações ordinárias ou 0,95%, indiretamente 4.832.240 ações ordinárias ou 10,07%, e direta e indiretamente 5.288.659 ações, 11,02%.

### *RoseDiamond, São Francisco e Equity*

A Companhia é controlada pela RoseDiamond, sociedade inglesa de responsabilidade limitada, constituída de acordo com as leis do Reino Unido. A RoseDiamond é controlada pelas sociedades St. Marcus Corporation e St. Edward International Corporation, ambas sociedades constituídas sob as leis das Ilhas Virgens Britânicas, que detêm, cada uma, 50% do capital social da sociedade RoseDiamond, e 100% controlada inderatamente por FLF.

Na data deste Prospecto, a RoseDiamond detém 47.332.314 ações de emissão da Companhia, representativas de 98,6% do seu capital social.

Em razão da celebração de um instrumento particular de contrato de compra e venda de ações e outras avenças, e respectivo aditamento, com a São Francisco e a Equity, a RoseDiamond transferirá, na data da assinatura do Contrato de Colocação e do *Placement Facilitation Agreement*, 4.164.560

ações de sua titularidade para a São Francisco e para a Equity, passando a deter 31,89% do capital social da Companhia (considerando o exercício integral da Opção de Ações Suplementares). A São Francisco e a Equity passarão a deter, respectivamente, 5,87% e 4,19% do capital social da Companhia. Além disso, a RoseDiamond alienará, na data da assinatura do Contrato de Colocação e do *Placement Facilitation Agreement*, uma quantidade adicional de ações de sua titularidade a tais administradores, a depender do Preço por Ação obtido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Veja a seção "Descrição do Capital Social – Acordos de Acionistas".

A São Francisco é uma sociedade limitada, controlada por MBL, o qual detém 99,98% de seu capital social. A Equity é uma sociedade limitada, controlada por FLN, o qual detém 99% de seu capital social.

Para mais informações, ver a seção "Descrição do Capital Social".

### **Acordos de Acionistas**

Em 07 de novembro de 2006, a RoseDiamond celebrou cinco acordos de acionistas, sendo um com a São Francisco e Equity, um com o Diretor Financeiro Diretor de Relações com Investidores da Companhia, Sr. Roberto Martins Amatzuzi, um com o Diretor Superintendente e Diretor Técnico da Companhia, Sr. Marinaldo de Souza Macedo, um com o Diretor de Novos Negócios da Companhia, Sr. Tomás Nioac de Salles e um com a Diretora de Atendimento da Companhia, Sra. Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa. Tais acordos terão eficácia a partir da data da assinatura do Contrato de Colocação e do Placement Facilitation Agreement e estão arquivados na sede social da Companhia. Veja a seção "Descrição do Capital Social – Acordos de Acionistas".

Em razão da celebração de acordo de acionistas pela RoseDiamond, São Francisco e Equity, regulando, entre outros, o direito de voto das referidas partes em Assembléias Gerais que deliberem sobre determinadas matérias estabelecidas no acordo de acionistas, a RoseDiamond, a São Francisco e a Equity passaram a ser considerados controladores, para fins do Regulamento do Novo Mercado (Veja a seção "- Acordos de Acionistas - Acordo de Acionistas entre a RoseDiamond, São Francisco e Equity" acima),

## OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A Lopes acredita que todas as operações com partes relacionadas são realizadas em conformidade com as práticas usuais de mercado.

### **Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades**

A Companhia e suas controladas e a LCI, suas controladas e a EMBRACI celebraram, em 15 de agosto de 2006, um Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Atividades, pelo qual a LCI, suas controladas e a EMBRACI, em caráter irrevogável e irretratável, transferiram à Companhia e suas controladas suas atividades de intermediação de venda e compra, permuta e locação de imóveis e consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária, de forma que, após a celebração de tal contrato, tais atividades passaram a ser exercidas pela Companhia e suas controladas. A LCI, suas controladas e a EMBRACI se obrigaram, pelo prazo de 10 anos, podendo ser prorrogado a critério da Companhia por mais 5 anos enquanto o Acionista Vendedor indicar qualquer membro do Conselho de Administração, a não atuar no Brasil no ramo das atividades transferidas à Companhia, ficando estipulado que não configura descumprimento a tal obrigação de não-concorrência o desempenho por outras empresas do grupo da LCI de atividades de desenvolvimento imobiliário e de loteamento urbano e/ou rural, assim como atividades relacionadas ao campo imobiliário, exceto prestação de serviços de intermediação, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária.

No contexto de tal transferência de atividades, foram cedidos à Companhia e suas controladas (i) determinados bens integrantes do ativo fixo da LCI, suas controladas e da EMBRACI, como máquinas e equipamentos; (ii) determinados contratos celebrados pela LCI, suas controladas e pela EMBRACI, entre os quais estão contratos com clientes-incorporadores e contratos de prestação de serviços, entre outros, de forma que a Companhia e suas controladas passem a substituir a LCI, suas controladas e a EMBRACI como parte em tais contratos; e (iii) determinados profissionais que atuavam com a LCI, suas controladas e a EMBRACI,. Por outro lado, a LCI, suas controladas e a EMBRACI permanecem titulares exclusivas dos direitos de crédito resultantes de fatos gerados, contratuais ou não, anteriores à celebração do Instrumento Particular de Transferência de Atividades. A LCI, suas controladas e a EMBRACI, após a celebração de tal contrato, ainda se obrigam a não extinguirem suas atividades até que todas as obrigações e passivos que tenham ou possam vir a ter sido quitados.

Este contrato tem o valor de R\$ 3,6 milhões, a serem pagos pela Companhia à LCI em 6 parcelas mensais e sucessivas de igual valor, vencendo-se a primeira 90 dias após assinatura do contrato. Referido valor de R\$3,6 milhões consiste no preço líquido fixado com base no valor contábil, na data-base de 31 de julho de 2006, dos ativos e passivos transferidos.

A LCI, suas controladas e a EMBRACI e a Companhia e suas controladas, reciprocamente, se obrigam a indenizar umas as outras, conforme o caso, por quaisquer danos - definido no contrato como qualquer desembolso, prejuízo, diminuição patrimonial, seja de que natureza for, incluindo, sem limitação, de natureza tributária, trabalhista, previdenciária ou contratual, decorrentes de sentença, ordem judicial ou arbitral - que estas venham a sofrer, sem limitação de valor, incorridos ou resultantes de: (i)

inveracidade nas declarações prestadas no contrato; (ii) descumprimento de qualquer obrigação assumida no contrato; e (iii) no caso de indenização da LCI, suas controladas e EMBRACI à Companhia e suas controladas, eventos ocorridos até a data da efetiva transferência das atividades e relacionados às atividades transferidas, incluindo danos relativos aos bens, contratos e profissionais transferidos à Companhia e suas controladas. Especificamente com relação à obrigação da LCI, suas controladas e a EMBRACI indenizarem a Companhia e suas controladas, a LCI, suas controladas e a EMBRACI se obrigam a manter uma conta-garantida de R\$ 10 milhões de reais, durante o prazo de vigência da obrigação de indenizar, passando a LCI, suas controladas e a EMBRACI a serem obrigadas a criar tal conta-garantida após 15 dias da Data da Liquidação.

Por fim, o Instrumento Particular de Transferência de Atividades prevê arbitragem para a resolução de controvérsias a ele relativas.

Para mais informações, ver "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Reorganização Societária Recente".

## **Marca**

### ***Contrato de Licença de Uso de Marcas***

A Companhia e FLF celebraram, em 15 de agosto de 2006, um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual FLF outorgou à Companhia, com exclusividade, pelo prazo de 10 anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes, a licença onerosa de uso das marcas (i) nominativa, referente à expressão "Lopes", com vigência até 25 de agosto de 2006 e pedido de renovação para o prazo de 10 anos já efetuado; (ii) marca figurativa, referente à figura em forma de coração, com vigência até 30 de outubro de 2009; (iii) marca mista, referente à figura em forma de coração e à expressão "Lopes"; e (iv) as demais marcas utilizadas pela LCI, suas controladas e pela EMBRACI e que sejam similares às marcas anteriormente referidas. A licença outorgada é intransferível, total ou parcialmente, ainda que por força de reorganização societária, exceto em caso de anuência de FLF. As marcas podem ser sublicenciadas apenas e tão somente para as subsidiárias da Companhia, assim entendidas as sociedades em que a Companhia detenha, direta ou indiretamente, mais de 50% do capital social. Estas subsidiárias deverão utilizar as marcas acima descritas para o fornecimento de produtos e serviços relacionados à intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária, além de observar integralmente as disposições do contrato.

As marcas acima descritas permanecerão sob a titularidade de FLF durante todo o prazo de vigência do contrato e após o seu término, seja pelo decurso do prazo contratado de 10 anos, seja em razão da rescisão antecipada, ficando assegurado à FLF o direito de transferir a titularidade das marcas, total ou parcialmente, a quaisquer terceiros, desde que o terceiro adquirente mantenha a licença de uso com a licenciada, nos termos do contrato.

A utilização das marcas deve destinar-se exclusivamente ao fornecimento de produtos e serviços relacionados a intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária dentro

do território brasileiro. FLF, nos termos do contrato, não poderá, durante sua vigência, utilizar direta ou indiretamente as marcas acima descritas no fornecimento de produtos e serviços relacionados à intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária, no território brasileiro. É vedada qualquer alteração nas características das marcas, não sendo permitido, portanto, o uso ou a exploração de nenhuma das marcas com modificações, acréscimos ou subtrações de qualquer um de seus elementos, salvo se com consentimento expresso de FLF. É também vedada a utilização de outras marcas em associação às marcas licenciadas.

O Contrato de Licença de Uso de Marcas prevê como contraprestação à licença das marcas uma remuneração estabelecida da seguinte forma: carência da data de assinatura do contrato até 31 de dezembro de 2008; nos anos de 2009 e 2010 a remuneração foi fixada no valor mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); no ano de 2011 no valor mensal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); no ano de 2012 no valor mensal de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); no ano de 2013 no valor mensal de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais); e nos anos de 2014, 2015 e 2016 no valor mensal de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Os valores ajustados no contrato serão corrigidos anualmente pelo índice de variação da taxa SELIC, ou alternativamente, pelo IGP-DI (FGV) ou IGP-M (FGV); dentre eles aquele cuja variação do índice for maior no período de cada ano. O não pagamento da remuneração no prazo fixado no contrato acarretará juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária calculada pela variação do IGPM (FGV), ou outro índice que o substitua, ambos calculados sobre o valor devido, desde a data de vencimento até o efetivo pagamento, *pro rata die*, mais multa de 10% sobre o valor devido. Além disso, tal remuneração não excede 5% da receita líquida da Lopes, de acordo com o limite legal previsto no Regulamento do Imposto de Renda.

O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes antes do término do prazo previsto na hipótese da outra parte deixar de cumprir qualquer das cláusulas, condições ou obrigações previstas no contrato e não saná-las no prazo de 20 dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela outra parte.

Também será causa de rescisão do contrato: (i) o não cumprimento de qualquer das cláusulas, condições ou obrigações do contrato pelas subsidiárias da Companhia ou do contrato de sublicença, que pode ser firmado entre a Companhia e suas subsidiárias; (ii) a não utilização de qualquer das marcas pela Companhia e/ou por suas subsidiárias pelo período superior a 6 meses; (iii) utilização de qualquer das marcas fora dos moldes registrados perante o INPI; (iv) utilização de qualquer das marcas em atividades, produtos e/ou serviços não relacionados à intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária; (v) existência de qualquer questionamento público sobre a idoneidade da Companhia e suas subsidiárias; (vi) liquidação, decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial; (vii) atuação de forma ilegal pela Companhia e/ou suas subsidiárias no mercado de intermediação imobiliária, consultoria e assessoria técnico-imobiliária; e (viii) utilização de qualquer das marcas objeto do contrato em combinação com qualquer outra marca não objeto do contrato, sem o consentimento, por escrito, de FLF. Ademais, a qualquer tempo a Companhia poderá adotar outra marca para a si e/ou suas controladas, em substituição a todas as marcas objeto do contrato. Neste caso a Companhia e/ou suas subsidiárias deverão comunicar por escrito a FLF a sua intenção de rescindir o contrato, dentro do prazo improrrogável de 60 dias.

Ao término do contrato pelo decurso de prazo, ou ainda em qualquer caso de rescisão antecipada, a Companhia e/ou suas subsidiárias deverão, no prazo máximo de 10 dias, cessar o uso das marcas e

remover qualquer referência às marcas de todo e qualquer produto, serviço, documento e/ou material por elas utilizado. A não observância desta disposição obrigará a Companhia e/ou suas subsidiárias ao pagamento da multa diária de R\$ 10 mil.

A Companhia não poderá ceder e/ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, os direitos e as obrigações derivados do contrato, pelo qual ficou estabelecido que FLF poderá ceder as titularidades das marcas, total ou parcialmente, a quaisquer terceiros, desde que o(s) terceiro(s) adquirente(s) mantenha(m) a presente licença com a Companhia. A Companhia ainda deverá apresentar o contrato para registro no INPI, arcando com todas as despesas.

FLF é acionista controlador indireto da Companhia, uma vez que é acionista da RoseDiamond.

### ***Contrato de Cessão e Transferência de Marca***

A Companhia é titular de direitos sobre as marcas nominativas “LCI” e “LCI Consultoria de Imóveis”, ambas em fase de transferência da SRCP para a Companhia e registro junto ao INPI. Os direitos sobre tais marcas foram outorgados por meio do Contrato de Cessão e Transferência de Marca, celebrado em 19 de outubro de 2006, pela SRCP. Por esse contrato, a SRCP se obrigou a não mais fazer uso das referidas marcas no segmento de mercado a que as mesmas se referem.

A SRCP é uma empresa controlada por EJC, conselheiro da Companhia.

### **Domínios de Internet**

A Companhia possui a licença exclusiva de uso dos seguintes domínios de internet: (i) www.lopes.com.br; (ii) www.lopesprivate.com.br; (iii) www.lopescorporate.com.br; (iv) www.lci2006.com.br; (v) www.lcibrasil.com.br; (vi) www.lcibrazil.com.br; (vii) www.leilaolopes.com.br; (viii) www.lopesconsultoria.com.br; (ix) www.lopesconsultoriadeimoveis.com.br; (x) www.lopesimoveis.com.br; (xi) www.lopesnet.com.br; (xii) www.lopez.com.br; e (xiii) www.embraci.com.br, para o uso no fornecimento de produtos e serviços relacionados à intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico imobiliária. A licença, não onerosa, foi outorgada pela LCI e pela EMBRACI, por meio do Contrato de Licença de Uso de Domínios, firmado em 15 de agosto de 2006, pelo prazo de 10 anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes. Ainda que outorgada em caráter intransferível, total ou parcialmente, é permitido à Companhia, sublicenciar os domínios para as suas subsidiárias, entendidas como as sociedades em que a Companhia detenha, direta ou indiretamente, mais de 50%. A utilização dos domínios deve destinar-se exclusivamente ao fornecimento de produtos e serviços relacionados a intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária, exceto se previamente autorizado pela LCI.

Os domínios acima descritos deverão permanecer sob a titularidade da LCI e da EMBRACI durante todo o prazo de vigência do contrato e após o seu término, seja pelo decurso do prazo contratado de 10 anos, seja em razão da rescisão antecipada, ficando assegurado à LCI e a EMBRACI o direito de transferir a titularidade dos domínios, total ou parcialmente, a quaisquer terceiros, desde que o terceiro adquirente mantenha a licença de uso com a licenciada, nos termos do contrato.

A Companhia e suas subsidiárias deverão garantir o correto e bom uso dos domínios, sendo vedada qualquer alteração das características dos domínios.

O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes antes do término do prazo previsto na hipótese da outra parte deixar de cumprir qualquer das cláusulas, condições ou obrigações previstas no contrato e não saná-las no prazo de 20 dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela outra parte.

Também será causa de rescisão do contrato: (i) o não cumprimento de qualquer das cláusulas, condições ou obrigações do contrato pela Companhia ou do contrato de sublicença eventualmente firmado entre a Companhia e suas subsidiárias; (ii) a não utilização de qualquer dos domínios pela Companhia e/ou por suas subsidiárias pelo período superior a 6 meses; (iii) utilização de qualquer dos domínios fora dos moldes registrados perante o NIC.br; (iv) utilização de qualquer dos domínios em atividades, produtos e/ou serviços não relacionados à intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária; (v) existência de qualquer questionamento público sobre a idoneidade de Companhia e suas subsidiárias; (vi) liquidação, decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial; (vii) atuação de forma ilegal por Companhia e/ou suas subsidiárias no mercado de intermediação imobiliária; (viii) utilização de qualquer dos domínios objeto do contrato em combinação com qualquer outro domínio não objeto deste contrato, sem o consentimento, por escrito, de LCI e EMBRACI; e (ix) caso ocorra a rescisão sob qualquer hipótese do Contrato de Licença e Uso de Marcas. Ademais, a qualquer tempo a Companhia poderá adotar outro domínio para si e/ou suas subsidiárias, em substituição a todos domínios objeto do contrato. Neste caso a Companhia e/ou suas subsidiárias deverão comunicar por escrito a LCI e a EMBRACI a sua intenção de rescindir o contrato, dentro do prazo improrrogável de 60 dias.

Ao término do contrato pelo decurso de prazo, ou ainda em qualquer caso de rescisão antecipada, a Companhia e/ou suas subsidiárias deverão, no prazo máximo de 10 (dez) dias, cessar o uso dos domínios e remover qualquer referência aos domínios de todo e qualquer produto, serviço, documento e/ou material por elas utilizado. A não observância desta disposição obrigará a Companhia e/ou suas subsidiárias ao pagamento da multa diária de R\$ 10 mil.

A LCI é controlada por FLF e a EMBRACI é controlada por EJC.

### **Aluguel de Imóveis**

A Companhia, a EBC e a SATI passaram, em 15 de agosto de 2006, a serem locatárias dos imóveis, de propriedade da Framar, sociedade controlada por FLF, localizados nos seguintes endereços: Rua Estados Unidos, 1971, 2000, 2001 e 2058, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Tais imóveis eram anteriormente locados pela LCI e pela EMBRACI e foram transferidos para a Companhia, EBC e SATI por meio de aditamentos aos contratos originais, celebrado entre a Framar, LCI, EMBRACI, EBC, SATI e a Companhia. O valor mensal total de tais contratos de locação é de R\$117,0 mil, cujo valor respeita as práticas de mercado, de acordo com laudo realizado pela EMBRAESP.

## Empréstimos entre a Lopes e Partes Relacionadas

### *Contratos entre a Companhia e a LCI-RJ*

A Companhia e a LCI-RJ celebraram 4 Instrumentos Particulares de Contrato de Mútuo, datados de 16 de outubro de 2006, 01 de novembro de 2006, 14 de novembro de 2006 e 28 de novembro de 2006, pelos quais a Companhia colocou à disposição da LCI-RJ, a título de empréstimo, a quantia total de R\$ 330 mil reais, a serem pagos em 15 de janeiro de 2008, sendo facultado à LCI-RJ liquidar seu débito antecipadamente. Sobre o valor dos mútuos incide a taxa SELIC, contada da data de assinatura de cada contrato até a efetiva devolução dos valores.

### *Extinção do Contrato de Mútuo entre a LCI e a LCI-RJ*

Em 11 de dezembro de 2006, foi rescindido o Contrato de Mútuo em Conta Corrente, datado de 14 de abril de 2006, originalmente celebrado entre, de um lado, LCI e, de outro, MBL e EJC, e aditado em 23 de junho de 2006, data em que a LCI-RJ substituiu MBL e EJC como devedores de tal contrato. Tal contrato estipulava a abertura de uma linha de crédito de até R\$3 milhões de reais, com a finalidade de garantir o pagamento de despesas pré operacionais da LCI-RJ. Do montante total do crédito (R\$3,0 milhões), apenas R\$1,8 milhão foi efetivamente utilizado pela LCI-RJ, valor este devidamente quitado pela LCI-RJ à LCI, em dinheiro, em 11 de dezembro de 2006.

### *Contratos entre a LCI e Partes Relacionadas*

A LCI e suas controladas, bem como outras empresas controladas por FLF ou EJC, são parte em diversos contratos de mútuo celebrados em data anterior à assinatura do Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades celebrado em 15 de agosto de 2006. Os créditos ou débitos provenientes de tais contratos não foram transferidos à Companhia, permanecendo de titularidade ou responsabilidade da LCI ou de suas controladas, bem como de outras empresas controladas por FLF ou EJC, conforme o caso. A tabela a seguir apresenta o saldo dos contratos de mútuo em 30 de setembro de 2006:

Credor	Devedor	Saldo em 30 de setembro de 2006 (em milhões de reais)
LCI	Framar	5,91
LCI	DESIM	1,22
Framar	EMBRACI	0,65
UPH	UPL	0,17
MBL	EMBRACI	0,57
FLN	EMBRACI	0,41

### **Prestação de Serviços**

A Lopes presta serviços de intermediação de vendas para projetos de loteamento e edifícios desenvolvidos pela Desim Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade controlada por MBL e FLN, que são geralmente comercializados pela Lopes. Os contratos referentes a tal prestação de serviços têm vigência de 12 meses, com renovação automática por iguais períodos, exceto por um dos contratos

que tem prazo indeterminado e se extinguirá quando da venda de todas as unidades do empreendimento e do cumprimento das obrigações contratuais, sendo a remuneração da Lopes constituída por uma comissão sobre as vendas efetuadas, no valor de 6% sobre o valor do lote comercializado ou 3,6% no caso de edifício, e paga diretamente pelo cliente-comprador à Lopes.

#### **Prestação de Serviços Jurídicos**

O escritório Luiz Olavo Baptista Advogados, do qual o Sr. Luiz Olavo Baptista, membro do Conselho de Administração da Companhia, é sócio sênior, tem prestado, e espera-se que continue prestando, serviços jurídicos nas áreas de Direito Empresarial e Societário a FLF e a suas empresas, incluindo a Companhia.

#### **Contratos do Acionista Vendedor com certos Acionistas e Administradores da Lopes**

Ver "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores"

## DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

### Geral

Segue abaixo sumário descritivo de algumas disposições do Estatuto Social da Companhia, da Lei das Sociedades por Ações, e das regras da CVM e do Novo Mercado referentes ao capital social da Companhia, administração, informações periódicas e eventuais, bem como de outros aspectos societários que se aplicam à Companhia.

Este sumário não é exaustivo com relação a qualquer dos assuntos aqui tratados, descrevendo em linhas gerais algumas disposições do Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, das regras da CVM e do Novo Mercado.

A partir da admissão das ações de emissão da Companhia para negociação no segmento Novo Mercado da BOVESPA, a Companhia não pode manter ações preferenciais ou com direito de voto restrito em seu capital social. Por este motivo, esta seção não abordará os direitos dos titulares de ações preferenciais.

A Companhia celebrou com a BOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data da publicação do Anúncio de Início, pelo qual deverá cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado, a fim de se qualificar para listagem no segmento Novo Mercado da BOVESPA.

Atualmente, a Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída de acordo com as leis do Brasil, cuja sede está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os atos societários de constituição da Companhia estão devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o NIRE 35.300.331.494. Com a obtenção do registro de companhia aberta, a autorização da BOVESPA para negociação no Novo Mercado e a concessão do registro da Oferta pela CVM, a Companhia se tornou uma companhia aberta, com suas ações listadas no segmento do Novo Mercado e sujeita às disposições do Regulamento do Novo Mercado. Além disso, determinadas disposições do Estatuto Social que tratam de matérias específicas de companhias abertas, bem como aquelas que refletem determinadas disposições do Regulamento do Novo Mercado, apenas se tornaram eficazes após a obtenção, pela Companhia, do registro de companhia aberta e da autorização da BOVESPA para negociação das ações de sua emissão no Novo Mercado.

### Capital Social

Na data do Prospecto Definitivo, o capital social da Companhia é de R\$ 104.677,48 (cento e quatro mil, seiscentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), totalmente subscrito e integralizado, e dividido em 48.000.000 (quarenta e oito milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, o capital social poderá ser aumentado até o limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, pela emissão de até mais 20.000.000 (vinte milhões) de ações ordinárias. Os acionistas da Companhia deverão aprovar em assembléia geral qualquer aumento

de capital que exceda o limite autorizado. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ações preferenciais nem partes beneficiárias.

### **Objeto Social**

O objeto social da Companhia, definido no artigo 2º do Estatuto Social, consiste na prestação de serviços de intermediação da compra, venda, permuta e locação de imóveis, administração de bens próprios, por conta própria ou de terceiros, bem como a participação no capital social de outras empresas.

### **Direitos das Ações Ordinárias**

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembléias gerais ordinárias e extraordinárias. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito. Além disso, de acordo com o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações ordinárias direito ao recebimento de dividendos integrais ou outras distribuições realizadas relativamente às ações ordinárias, na proporção de suas participações no capital social. Veja “Alocação do Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos - Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio” para uma descrição mais detalhada a respeito do pagamento de dividendos e outros proventos decorrentes da titularidade das ações ordinárias. No caso de liquidação da Companhia, os acionistas têm o direito de receber os montantes relativos a reembolso do capital, na proporção de suas participações no capital social, após o pagamento de todas as obrigações da Companhia. Titulares de ações ordinárias têm o direito de participar de futuros aumentos de capital na Companhia, na proporção de suas participações no capital social, mas não estão obrigados a subscrever ações nestes aumentos de capital.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o Estatuto Social e tampouco as deliberações adotadas pelos acionistas da Companhia em Assembléias Gerais, podem privar os acionistas dos seguintes direitos:

- direito a participar na distribuição dos lucros;
- direito a participar, na proporção da sua participação no capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de liquidação da Companhia;
- direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas na seção “Direito de Preferência”;
- direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e
- direito de retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito na seção “Direito de Recesso e Resgate”.

## Assembléias Gerais

Nas assembléias gerais regularmente convocadas e instaladas, os acionistas da Companhia estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social. Compete exclusivamente aos acionistas da Companhia aprovar, na assembléia geral ordinária, as demonstrações financeiras, deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Os membros do Conselho de Administração da Companhia são em regra eleitos em assembléias gerais ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em assembléia geral extraordinária. Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por acionistas titulares de quantidade suficiente de ações representativas do capital social, podem ser eleitos em qualquer assembléia geral.

Uma assembléia geral extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo em que a assembléia geral ordinária. Compete aos acionistas da Companhia decidir, exclusivamente em assembléias gerais, as seguintes matérias dentre outras:

- eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, caso este esteja instalado por decisão dos acionistas;
- fixar a remuneração global dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- reformar o Estatuto Social;
- deliberar sobre a fusão, cisão, incorporação da Companhia por outra ou de qualquer sociedade na Companhia;
- deliberar sobre a dissolução e liquidação da Companhia, e a eleição e destituição dos liquidantes, bem como a aprovação das contas por estes apresentadas;
- eleger o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos;
- aprovar plano de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e Colaboradores, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- deliberar sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos, de acordo com proposta apresentada pela administração;
- deliberar a saída do Novo Mercado;
- deliberar o cancelamento de registro de companhia aberta perante a CVM, ressalvada a hipótese de tal cancelamento ocorrer em razão do descumprimento do Regulamento do Novo Mercado em razão de ato ou fato da administração;
- escolher a empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia para fins das ofertas públicas previstas no Estatuto Social e no Regulamento do Novo Mercado, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração;
- tomar anualmente as contas dos administradores, e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- deliberar a realização de oferta pública primária de ações ou de títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia; e
- deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

## Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembleia geral é instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, 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.

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia é de competência privativa da assembleia geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes naquela assembleia, 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.

De modo geral, a aprovação de acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma assembleia geral, e que representem no mínimo a maioria das ações ordinárias, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que os votos em branco e as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações com direito a voto é necessária, todavia, para a adoção das seguintes matérias, entre outras:

- redução do dividendo obrigatório;
- mudança do objeto social;
- fusão ou incorporação;
- cisão;
- participação em um grupo de sociedades;
- cessação do estado de liquidação; e
- dissolução.

A CVM pode autorizar a redução do quorum previsto acima no caso da Companhia aberta com ações dispersas no mercado e cujas três últimas Assembleias tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos de metade das ações com direito a voto.

O Estatuto Social prevê que a alteração que limite o direito dos acionistas à realização da Oferta Pública de Aquisição de Ações ("OPA") prevista no artigo 35 do Estatuto Social ou a exclusão do referido artigo, o qual trata da realização de uma OPA, na hipótese de qualquer acionista adquirir 20% ou mais do capital social da Companhia, somente será possível quando aprovada pela maioria absoluta de votos presentes. Neste caso, os acionistas que votarem favoravelmente à deliberação em questão ficarão obrigados a realizar uma oferta pública de aquisição de ações nos termos exigidos pelo artigo 35, parágrafo 12 do Estatuto Social .

## **Convocação**

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as assembleias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial da União ou do Estado em que esteja situada a sede da Companhia, e em outro jornal de grande circulação. As publicações da Companhia são atualmente realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como no jornal O Estado de São Paulo e jornal Valor Econômico, sendo a primeira publicação, no mínimo, 15 dias antes da assembleia, em primeira convocação, e com oito dias de antecedência, em segunda convocação. A Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar sobre o cancelamento de registro de companhia aberta, a saída da Companhia do Novo Mercado ou a alteração ou exclusão da regra contida no Estatuto Social acerca da obrigação do Acionista Adquirente, que adquirir ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, de realizar o registro de uma OPA da totalidade das ações de emissão da Companhia, deverá ser convocada com, no mínimo, 30 dias de antecedência. A CVM poderá, em determinadas circunstâncias, e a pedido de qualquer acionista, requerer que a primeira convocação para as Assembleias Gerais de acionistas seja feita em até 30 dias antes da realização da respectiva Assembleia Geral. A CVM poderá ainda, a pedido de qualquer acionista, interromper, por até 15 dias, o curso do prazo de antecedência da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, a fim de conhecer e analisar as propostas a serem submetidas à Assembleia. O edital de convocação de Assembleia geral deverá conter, além do local, data e hora da Assembleia, a ordem do dia e, no caso de reforma do estatuto, a indicação da matéria.

## **Local da Realização de Assembleia Geral**

As assembleias gerais da Companhia são realizadas na sede, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que as assembleias gerais sejam realizadas fora de sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na Cidade de São Paulo e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembleia geral deverá ocorrer.

## **Competência para Convocar Assembleias Gerais**

Compete, normalmente, a qualquer dos membros do Conselho de Administração da Companhia convocar as assembleias gerais, ainda que possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando os administradores retardarem, por mais de 60 dias, a convocação contida em previsão legal ou estatutária;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, caso os administradores deixem de convocar, no prazo de 8 dias, uma assembleia solicitada através de pedido de convocação que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, quando os administradores não atenderem, no prazo de 8 dias, um pedido de convocação de assembleia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e
- o Conselho Fiscal, caso os órgãos da administração retardarem por mais de 1 mês essa convocação, e a extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves e urgentes.

## **Legitimação e Representação**

As pessoas presentes à assembléia geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação as quais pretendem exercer o direito de voto, devendo apresentar, com no mínimo 48 horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 dias antes da data da realização da Assembléia Geral; (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Os acionistas podem ser representados na assembléia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja acionista da Companhia, administrador da Companhia ou por advogado, ou ainda, em companhias abertas, por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

O mandato outorgado nos termos de acordo de acionistas para proferir, em assembléia geral ou especial, voto contra ou a favor de determinada deliberação, poderá prever prazo superior a 1 ano.

## **Conselho de Administração**

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração será composto de, no mínimo 5 e, no máximo, 7 membros, sendo que destes, no mínimo 20% devem ser Conselheiros Independentes. O número dos membros do Conselho de Administração será definido nas assembléias gerais ordinárias de acionistas pelo voto majoritário dos titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia. A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital votante da Companhia. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de ações ordinárias, presentes ou representados por procurador, sendo assegurado aos acionistas que detenham, individualmente ou em bloco, pelo menos 15% de ações ordinárias de emissão da Companhia, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro. Os membros do Conselho de Administração da Companhia são eleitos pelos acionistas da Companhia reunidos em assembléia geral ordinária para um mandato unificado de 2 exercícios anuais, permitida a reeleição. Entretanto, a CVM, em Parecer CVM RJ 2005/5664, de novembro de 2005, manifestou entendimento no sentido de que este percentual fica reduzido para 10% para a companhia que não possuir ações preferenciais.

Segundo a Instrução da CVM n.º 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%. Considerando o atual valor do capital social da Companhia, acionistas representando 10% do capital votante poderão requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração. Vide seção “Administração – Conselho de Administração”.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de emissão da Companhia. Os membros do Conselho de Administração não estão sujeitos à aposentadoria obrigatória por idade.

Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho de Administração que não sejam membros em sua composição mais recente, de acordo com o Estatuto Social, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 dias de antecedência em relação à data Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos. Ver “Administração – Conselho de Administração” para informações adicionais sobre o Conselho de Administração.

### **Operações de Interesse para os Conselheiros**

A Lei das Sociedades por Ações proíbe um conselheiro de:

- realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da companhia, em detrimento da companhia;
- sem prévia autorização da assembléia geral ou do conselho de administração, tomar por empréstimo recursos ou bens da companhia, ou usar, em proveito próprio, de sociedade em que tenha interesse, ou de terceiros, os seus bens, serviços ou crédito;
- receber de terceiros sem autorização estatutária ou da assembléia geral, qualquer modalidade de vantagem pessoal, direta ou indireta, em razão do exercício de seu cargo;
- usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para a companhia, as oportunidades comerciais que tenha conhecimentos em razão do exercício de seu cargo;
- omitir-se no exercício ou proteção de direitos da companhia, ou visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da companhia; e
- adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à companhia, ou que esta tencione adquirir.

A remuneração dos conselheiros é fixada pelos acionistas em Assembléia Geral.

### **Alocação do Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos**

#### ***Valores Disponíveis para Distribuição***

Em cada assembléia geral ordinária, o Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação por acionistas da Companhia. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da companhia. Ademais, o Estatuto Social da Companhia permite que a Assembléia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma

participação nos lucros, após deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos casos, desde o seu total não ultrapasse a remuneração anual dos administradores nem um 10% dos lucros, prevalecendo o que for menor.

O Estatuto Social da Companhia prevê que uma quantia equivalente a, no mínimo, 25% do lucro líquido anual ajustado da Companhia, conforme reduzido pelas destinações à reserva legal e à reserva para contingências (se houver), e conforme acrescido mediante a reversão de valores da reserva de contingências formada em exercícios anteriores (se houver), deverá estar disponível para distribuição a título de dividendo ou pagamento de juros sobre o capital próprio, em qualquer ano. Esta quantia representa o dividendo obrigatório. Os cálculos do lucro líquido e alocações para reservas relativas a qualquer exercício social, bem como dos valores disponíveis para distribuição, são determinados com base nas demonstrações financeiras da Companhia preparadas de acordo com a legislação societária. Ver “Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio”.

## **Reservas**

Existem duas principais contas de reservas – as reservas de lucros e as reservas de capital.

*Reservas de lucros.* As reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva para contingências, a reserva estatutária e a reserva de retenção de lucros.

*Reserva legal.* A Companhia está obrigada a manter reserva legal, à qual deve destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20% do capital integralizado. Não obstante, a Companhia não está obrigada a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às outras reservas de capital constituídas, exceder 30% do capital social da Companhia. 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 podem ser utilizados para aumentar o capital social, não estando, porém, disponíveis para pagamento de dividendos. Em 30 de setembro de 2006, a Companhia não registrou qualquer montante a título de reserva legal constituída.

*Reserva de lucros a realizar.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o valor do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, o excesso poderá ser destinado à constituição de reserva de lucros a realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, 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 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, se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes. Em 30 de setembro de 2006, a Companhia não registrou qualquer montante a título de reserva de lucros a realizar.

*Reserva para contingências.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à 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. 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 30 de setembro de 2006, a Companhia não registrou montantes a título de reserva para contingências.

*Reserva estatutária.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o estatuto social poderá criar reserva estatutária de lucros desde que indique, de modo preciso e completo, a sua finalidade; fixe os critérios para determinar a parcela anual dos lucros líquidos que serão destinados à sua constituição; e estabeleça o limite máximo da reserva. A Companhia, em 30 de setembro de 2006, não possuía reserva estatutária de lucros.

*Reserva de retenção de lucros.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a assembléia geral poderá deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital. A destinação de parte do lucro líquido para a reserva de retenção de lucros não pode ocorrer em detrimento do pagamento do dividendo obrigatório. A Companhia, em 30 de setembro de 2006, não possuía reserva de retenção de lucros.

O saldo das reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o valor do capital social da Companhia. Uma vez atingido esse limite máximo, nossos acionistas poderão deliberar sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do nosso capital social, ou na distribuição de dividendos.

*Reserva de capital.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital consiste em 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. Com a adesão ao Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir partes beneficiárias. O saldo existente na reserva de capital somente poderá ser utilizado para, no caso de companhias listadas no Novo Mercado, incorporação ao capital social, absorção de prejuízos que ultrapassem os lucros acumulados e as reservas de lucros; ou resgate, reembolso ou compra de ações. As quantias destinadas à reserva de capital da Companhia não são consideradas para efeito da determinação do dividendo obrigatório. A Companhia, em 30 de setembro de 2006, não possuía reserva de capital.

### **Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio**

O estatuto social de uma companhia brasileira deve especificar um percentual mínimo do lucro disponível para distribuição que deve ser pago aos acionistas a título de dividendo obrigatório, ainda que ele possa ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio. Em linha com a Lei das Sociedades por Ações, o dividendo obrigatório fixado no Estatuto Social da Companhia equivale a um percentual não inferior a 25% do lucro líquido anual ajustado na forma do Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório, todavia, poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado, desde que a diferença seja registrada como lucros a realizar (ver seção “- Reserva de lucros a realizar”). O cálculo do lucro líquido da Companhia, bem como sua destinação para as reservas de lucro e de capital, é feito com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

A participação dos administradores no lucro líquido da Companhia não pode exceder a remuneração anual dos administradores nem um décimo dos lucros, o que for menor.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos, caso a Assembléia Geral aprove a recomendação dos órgãos da administração no sentido de que a distribuição seria desaconselhável em vista da condição financeira da companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deve dar parecer à recomendação dos órgãos da administração. Nessa hipótese, a administração da Companhia deverá apresentar justificativa à CVM para a suspensão. Os lucros não distribuídos em razão da suspensão na forma acima mencionada serão destinados a uma reserva especial e, caso não sejam absorvidos por prejuízos subseqüentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia assim o permita.

Por deliberação do Conselho de Administração da Companhia, o dividendo obrigatório pode ser pago também a título de juros sobre o capital próprio, tratado como despesa dedutível para fins de imposto de renda de pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido.

*Dividendos.* A Companhia está obrigada pela Lei das Sociedades por Ações e pelo Estatuto Social a realizar Assembléia Geral Ordinária até o quarto mês subseqüente ao encerramento de cada exercício social na qual, entre outras coisas, os acionistas terão que deliberar sobre a distribuição de dividendo anual. O pagamento de dividendos anuais toma por base as demonstrações financeiras auditadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior.

Os titulares de ações na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 (sessenta) dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento que, em qualquer hipótese, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo tenha sido declarado.

O Estatuto Social da Companhia não estabelece que o valor do pagamento de dividendo seja corrigido por conta da inflação.

Para reclamar dividendos (ou pagamentos de juros sobre capital próprio) referentes às suas ações, os acionistas têm prazo de 3 (três) anos, contados da data em que os dividendos ou juros sobre capital próprio tenham sido postos a sua disposição, após o qual o valor dos dividendos ou juros sobre capital próprio não reclamados reverterá em favor da Companhia.

O Conselho de Administração da Companhia pode declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros apurados em balanço semestral. Adicionalmente, o Conselho de Administração pode determinar o levantamento de balanços em períodos inferiores a seis meses e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio com base nos lucros apurados em tais balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital previstas no parágrafo 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações. O Conselho de Administração poderá, ainda, pagar dividendos intermediários ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. Os pagamentos de dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio constituem

antecipação do valor de dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos, ressalvada a hipótese de não haver dividendos obrigatório.

*Juros sobre o capital próprio.* Desde 1º de janeiro de 1996, as companhias brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio limitados a titulares de participações acionárias e considerar tais pagamentos dedutíveis para efeito do imposto de renda de pessoa jurídica e, desde 1998, também para efeito da contribuição social sobre o lucro líquido. A dedução fica limitada ao que for maior entre (i) 50% do lucro líquido (após a dedução da contribuição social sobre o lucro líquido e antes de se considerar a referida distribuição e quaisquer deduções referentes ao imposto de renda) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado, e (ii) 50% de lucros acumulados. O pagamento de juros sobre o capital próprio é realizado como forma alternativa de pagamento de dividendos. Os juros sobre o capital próprio ficam limitados à variação pro rata die da Taxa de Juros de Longo Prazo, ou TJLP. O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de imposto de renda, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, a Companhia é obrigada 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 retido na fonte, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo obrigatório.

## **Direito de Recesso e Resgate**

### ***Direito de Recesso***

Qualquer um dos acionistas da Companhia dissidente de certas deliberações tomadas em assembléia geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor de suas ações com base no valor patrimonial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de recesso poderá ser exercido, dentre outras, nos seguintes eventos:

- cisão da Companhia (observado o disposto abaixo);
- redução do dividendo obrigatório da Companhia;
- mudança do objeto social da Companhia;
- fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade;
- participação da Companhia em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações;
- transformação do tipo societário da Companhia;
- incorporação de todas as ações da Companhia ao capital de outra sociedade brasileira, de modo a nos tornar uma subsidiária integral da mesma; e
- aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos em lei.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece, ainda, que a cisão da Companhia ensejará direito de recesso nos casos em que ela ocasionar:

- a mudança do objeto, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do objeto social da Companhia.
- a redução do dividendo obrigatório da Companhia; ou
- a participação da Companhia em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

Nos casos de fusão ou incorporação da Companhia, de participação em grupo de sociedades, ou aquisição de controle da companhia quando o preço de aquisição exceder o uma vez e meia o maior dos três valores estabelecidos no inciso II do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações, os acionistas da Companhia não terão direito de recesso caso suas ações (i) tenham liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM, e (ii) tenham dispersão, de forma que o acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum detenham menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de recesso deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contado da publicação da ata da assembléia geral que deliberar a matéria que der ensejo a tal direito. Adicionalmente, a Companhia tem o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de recesso nos 10 dias subsequentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entender que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco a sua estabilidade financeira.

No caso do exercício do direito de recesso, os acionistas terão direito a receber o valor contábil de suas ações, com base no último balanço aprovado pela assembléia geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial levantado em data não anterior a 60 dias antes da deliberação, para avaliação do valor de suas ações. Neste caso, a Companhia deve pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por seus acionistas, e o saldo remanescente no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da assembléia geral.

## **Resgate**

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as ações podem ser resgatadas mediante determinação dos acionistas da Companhia em assembléia geral extraordinária, devendo ser aprovado por acionistas que representem, no mínimo, a metade das ações atingidas.

## **Registro das ações de emissão da Companhia**

As ações ordinárias de emissão da Companhia são mantidas sob a forma escritural junto ao Banco Bradesco S.A. A transferência de ações é realizada por meio de um lançamento pelo escriturador 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 ou mediante ordem ou autorização judicial.

## **Direito de preferência**

Exceto conforme descrito abaixo, os acionistas possuem direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época do referido aumento de capital, exceto nos casos de outorga ou de exercício de qualquer opção de compra de ações, bem como nos casos de conversão de debêntures em ações. Os acionistas da Companhia também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e bônus de subscrição de emissão da Companhia. 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 alienado pelo acionista. Nos termos do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, o Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência dos acionistas ou reduzir o prazo para seu exercício, nos aumentos de capital mediante emissões de ações, debêntures conversíveis e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou subscrição pública ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.

## **Restrições à realização de determinadas operações por acionistas controladores, conselheiros e diretores**

Os acionistas controladores, conselheiros, diretores e membros do Conselho Fiscal (considerados insiders para efeito da Lei do Mercado de Valores Mobiliários) devem abster-se de negociar valores mobiliários de emissão da Companhia, inclusive no contexto de operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de emissão da Companhia, nas seguintes condições, dentre outras:

- anteriormente à divulgação ao público de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos negócios da Companhia;
- na hipótese de fusão, incorporação ou cisão de parte ou a totalidade de ativos da Companhia ou ainda de reorganização da Companhia;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação das informações trimestrais e anuais da Companhia; ou
- relativamente aos acionistas controladores, conselheiros e diretores da Companhia, na hipótese de compra ou venda ações de emissão da própria Companhia ou na hipótese de compra ou venda de ações de emissão da própria Companhia por qualquer uma das sociedades controladas ou coligadas ou por qualquer outra sociedade sob controle comum com a Companhia.

## **Mecanismos de Proteção à Dispersão Acionária**

O Estatuto Social contém disposições que têm o efeito de evitar a concentração das ações nas mãos de um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa.

A primeira disposição neste sentido exige que qualquer acionista, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de

emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 dias, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública de aquisição (“OPA”) da totalidade das ações de emissão da Companhia, ressalvadas determinadas exceções, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da BOVESPA e o Estatuto Social.

Estão excluídos destas obrigações os acionistas que na data da publicação do Anúncio de Início já sejam titulares de 20% ou mais do total de ações da Companhia e seus sucessores, aplicando-se exclusivamente aos investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia a partir da publicação do Anúncio de Início.

O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (a) 120% da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (b) 120% do preço unitário mais alto pago pelo Acionista Adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; (c) o valor econômico apurado em laudo de avaliação.

Outra disposição de estímulo à dispersão acionária prevê que qualquer acionista que se torne titular de ações da Companhia em quantidade igual ou superior a 8% de ações de emissão da Companhia e deseje adquirir ações adicionais em bolsa de valores, somente poderá fazê-lo mediante leilão previamente anunciado a ser realizado em pregão da BOVESPA, do qual possam inclusive participar terceiros interferentes e/ou, eventualmente, a própria Companhia. Estão excluídos desta obrigação os acionistas que, no dia seguinte à Data da Liquidação, já sejam titulares de 8% ou mais do total de ações da Companhia e seus sucessores, aplicando-se exclusivamente aos investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data da eficácia da adesão e listagem da Companhia no Novo Mercado.

## **Arbitragem**

A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Contrato de Participação no Novo Mercado, no Regulamento do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem instituído pela BOVESPA, no Estatuto Social, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN ou pela CVM, nos regulamentos da BOVESPA e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos de seu Regulamento de Arbitragem.

## **Cancelamento de registro de companhia aberta**

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o cancelamento do registro de companhia aberta só pode ocorrer caso o controlador, grupo de acionistas controlador ou a própria Companhia realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações em circulação, sendo observados os seguintes requisitos:

- que a Assembléia Geral convocada para deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta o seja com antecedência mínima de 30 dias da data de sua realização;
- que o preço ofertado seja justo, na forma estabelecida em lei; e
- que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública, sendo que, para esse fim específico, considera-se ações em circulação apenas aquelas ações cujos titulares tiverem concordado expressamente com o cancelamento do registro ou tiverem se habilitado para o leilão de oferta pública.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente da Companhia, seus administradores e controladores, bem como do poder de decisão destes, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista triplíce apresentada pelo Conselho de Administração da Companhia.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o registro de companhia aberta para negociação de ações no mercado de bolsa somente poderá ser cancelado se a Companhia, seus acionistas controladores ou a sociedade que a controle, direta ou indiretamente, formular oferta pública para adquirir a totalidade das ações em circulação no mercado, por preço justo, ao menos igual ao valor de avaliação da Companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações de emissão da Companhia no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de no mínimo 10% das ações em circulação no mercado requererem aos administradores da Companhia que convoquem assembléia especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação do valor de avaliação da Companhia. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias da divulgação do valor da oferta pública, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão ressarcir a Companhia pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a oferta pública deverá obrigatoriamente adotar esse maior valor.

## **Saída do Novo Mercado**

A Companhia pode, a qualquer momento, requerer o cancelamento da sua listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em assembléia geral de acionistas e comunicada à BOVESPA por escrito com no mínimo 30 dias de antecedência.

Por ocasião de saída do Novo Mercado, para que as ações de emissão da Companhia passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado ou em decorrência de reorganização societária na qual a companhia resultante não tenha suas ações negociadas no Novo Mercado, o acionista controlador deverá efetivar uma OPA, no mínimo, pelo valor econômico apurado, mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente da Companhia, seus administradores e controladores, bem como do poder de decisão destes, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo Conselho de Administração da Companhia, respeitados os prazos da legislação vigente e do Regulamento do Novo Mercado. A notícia da realização da oferta pública deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado referida saída.

Na hipótese em que a saída do Novo Mercado da Companhia ocorrer em razão de cancelamento de registro de companhia aberta, o acionista controlador deverá seguir os demais requisitos aplicáveis ao cancelamento de registro.

O cancelamento da listagem da Companhia no Novo Mercado não implica no cancelamento da negociação das ações de emissão da Companhia na BOVESPA.

A alienação de controle da Companhia que ocorrer nos 12 meses subseqüentes à sua saída do Novo Mercado obrigará o acionista controlador alienante e o comprador, conjunta e solidariamente, a oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações.

Uma vez obtido o cancelamento da listagem dos valores mobiliários de emissão da Companhia no Novo Mercado, a Companhia não poderá solicitar a listagem de valores mobiliários de emissão da Companhia no Novo Mercado pelo período de dois anos subseqüentes ao cancelamento, a menos que ocorra uma mudança no controle após o cancelamento.

### **Alienação de Controle**

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a alienação de Controle, 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 se obrigue a efetivar, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, OPA das demais ações dos outros acionistas, nos mesmos termos e condições concedidas ao Controlador alienante.

A OPA é exigida, ainda:

- quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou de direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do nosso Controle;
- em caso de alienação do Controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o Controlador alienante ficará obrigado a declarar à

Bovespa o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove;

- quando aquele que já detiver nossas ações, adquirir o Poder de Controle em razão de contrato particular de compra de ações. Nesse caso, o Acionista Adquirente estará obrigado a concretizar OPA pelos mesmos termos e condições oferecidos ao acionista alienante e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa, nos 6 meses anteriores à data da alienação do Controle. O valor do ressarcimento é a diferença entre o preço pago ao acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações, nesse período, devidamente atualizado.

O comprador, quando necessário, deverá tomar as medidas cabíveis para recompor, dentro dos seis meses subseqüentes, o percentual mínimo de 25% de ações em circulação no mercado.

O acionista Controlador alienante não poderá efetuar a transferência das ações por ele detidas, nem tampouco poderá a Companhia efetuar nenhum registro de transferências destas ações, até que o comprador ou aquele que vier a deter o Poder de Controle assine o termo de anuência dos controladores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

### **Ofertas Públicas de Aquisição de Ações**

O Estatuto Social prevê que a configuração em um mesmo momento de mais de uma das situações acima descritas enseja a realização de uma OPA, será facultada a formulação de uma única OPA visando a mais de uma finalidade, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA, e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável. Adicionalmente, o Estatuto Social permite que a Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização de qualquer das OPAs mencionadas nesta seção de Descrição do Capital Social, assegurem sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e conforme o caso, a própria Companhia. A Companhia ou o acionista responsável, conforme o caso, não se eximem de responsabilidade de realizar a OPA até que seja concluída com observância das regras aplicáveis. Não obstante, o Regulamento do Novo Mercado deve prevalecer em relação a estas regras.

### **Suspensão dos Direitos do Acionista Adquirente por Infração ao Estatuto Social**

Na hipótese de descumprimento de regras estabelecidas em nosso Estatuto Social pelo Acionista Adquirente, relativamente à obrigação de realizar a OPA prevista na hipótese de aquisição de ações representativas de 20% ou mais do capital da Companhia ou de aquisição em bolsa de valores de ações adicionais, na hipótese de o Acionista Adquirente deter quantidade igual ou superior a 8% do capital social, tal acionista estará sujeito à suspensão do exercício dos seus direitos de acionista por deliberação em Assembléia Geral, cuja convocação é obrigatória na hipótese dos referidos descumprimentos. O Acionista Adquirente não poderá votar na Assembléia que deliberar sobre a suspensão do exercício dos seus direitos.

### **Realização, pela Companhia, de operações de compra de ações de emissão própria**

O Estatuto Social autoriza o Conselho de Administração a aprovar a compra, pela Companhia, de ações de sua própria emissão. A decisão de comprar ações de emissão própria para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do capital social;
- fazer com que seja necessária a utilização de recursos maiores do que os lucros acumulados e as reservas de lucros cujas quantias possam ser distribuídas aos acionistas;
- criar, direta ou indiretamente, qualquer demanda, oferta ou condição do preço por ação artificial, ou utilizar-se de qualquer prática injusta, como consequência de uma ação ou omissão da Companhia; ou
- ser utilizada para a compra de ações detidas pelo acionista controlador da Companhia.

A Companhia não pode manter em tesouraria mais do que 10% de suas ações em circulação no mercado, incluindo as ações detidas por suas controladas e coligadas.

Qualquer compra de ações de emissão própria pela Companhia deve ser realizada em bolsa, exceto se as ações somente estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão, e não pode ser feita por meio de operações privadas exceto se previamente aprovada pela CVM. A Companhia pode também comprar ações de emissão própria, na hipótese em que a Companhia deixe de ser uma companhia aberta. Adicionalmente, a Companhia pode comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de emissão da Companhia.

### **Requisitos para Divulgação**

A Companhia deve atender às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função da listagem da Companhia no Novo Mercado, a Companhia deverá também seguir as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

### **Divulgação de informações eventuais e periódicas**

A Lei de Mercado de Valores Mobiliários estabelece que uma 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. Esta legislação prevê também a obrigação de arquivar junto à CVM acordos de acionistas e avisos de convocação de assembléias gerais, bem como as cópias das atas destas assembléias.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, a Companhia deve observar também os seguintes requisitos de divulgação:

- no máximo seis meses após a obtenção de autorização para listagem de ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, deve 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, a qual deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;

- a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício social após a obtenção de autorização para listar as ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, deve, no máximo 4 meses após o encerramento do exercício social: (i) divulgar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em reais ou dólares norte-americanos, 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 bem como a proposta da destinação do resultado e parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, em idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e as notas explicativas, preparadas 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 as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes; e
- no máximo quinze dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das informações trimestrais, deve: (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 parecer ou de relatório de revisão especial dos auditores independentes.

### **Informações Trimestrais**

Em suas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, uma companhia listada no Novo Mercado deve apresentar, também, 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;
- 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 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 acionistas Controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- a demonstração de fluxo de caixa, 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
- informe da existência e a vinculação à Cláusula Compromissória.

As informações relativas à quantidade e características das ações da companhia direta ou indiretamente detidas pelos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, a evolução do volume de ações detidas por estas pessoas dentro dos 12 meses imediatamente anteriores, e a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória devem também estar incluídas nas Informações Anuais - IAN da companhia, no quadro "Outras Informações Consideradas Importantes para o Melhor Entendimento da Companhia".

#### **Divulgação de negociações com ações realizadas por acionista controlador, conselheiro, diretor ou membro do conselho fiscal**

Os acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal ou de qualquer outro órgão técnico ou consultivo da Companhia devem informar a Companhia, para que esta possa divulgar à CVM e à BOVESPA, de acordo com a Instrução CVM 358 e com o Regulamento do Novo Mercado, a quantidade e espécie de valores mobiliários de emissão da Companhia, de suas controladas e companhias controladoras, incluindo derivativos, que são detidos por eles ou por pessoas próximas ligadas a eles, bem como quaisquer alterações nas suas respectivas posições. As informações relativas às movimentações de tais valores mobiliários devem ser fornecidas à CVM e à BOVESPA dentro do prazo de 10 dias a contar do final do mês em que tais movimentações ocorreram.

De acordo com a Instrução CVM 358, sempre que restar elevada em pelo menos 5% a participação dos acionistas controladores e/ou qualquer indivíduo ou sociedade, ou seja individualmente ou em conjunto com outros indivíduos ou sociedades com o mesmo interesse, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão comunicar à Companhia, à BOVESPA e à CVM as seguintes informações:

- nome e qualificação do comunicante;
- quantidade, preço, espécie e/ou classe, nos casos de ações adquiridas, ou características, no caso de outros valores mobiliários;
- forma de aquisição (transação privada, transação feita na bolsa de valores, etc.);
- razões e objetivo da aquisição;
- informação sobre quaisquer acordos regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de emissão da Companhia; e
- cotações médias dos valores mobiliários da espécie e/ou classe adquiridos, nos últimos 90 dias, no âmbito da BOVESPA.

#### **Divulgação de ato ou fato relevante**

De acordo com a Instrução CVM 358, a Companhia deve informar à CVM e à BOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos seus negócios. Deve também publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se tiver o efeito de influenciar o preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia, a decisão de investidores de negociar os

valores mobiliários de emissão da Companhia ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Em circunstâncias especiais, a Companhia pode submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante.

Em 17 de setembro de 2006, o Conselho de Administração da Companhia aprovou uma política de divulgação de ato ou fato relevante da Companhia.

### **Negociação em Bolsas de Valores**

As ações ordinárias de emissão da Companhia serão negociadas na BOVESPA, uma entidade sem fins lucrativos, de propriedade das corretoras que dela são membros. As negociações na BOVESPA são realizadas pelas suas corretoras.

A CVM e a BOVESPA possuem autoridade para, discricionariamente, suspender as negociações das ações de emissão de uma companhia aberta específica em determinadas circunstâncias.

Negociações com valores mobiliários listados na BOVESPA, incluindo o Novo Mercado e os Níveis 1 e 2 de Prática Diferenciada de Governança Corporativa, podem, em algumas circunstâncias, ser afetadas pelas operações realizadas no mercado de balcão não organizado.

A liquidação das operações realizadas na BOVESPA ocorre três dias úteis após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por intermédio de câmara de compensação independente. A câmara de compensação da BOVESPA é gerenciada pela CBLC. A CBLC é a 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 através 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.

### **Acordos de Acionistas**

#### ***Acordo de Acionistas entre a RoseDiamond, São Francisco e Equity***

Em 7 de novembro de 2006, a RoseDiamond, a São Francisco e a Equity celebraram um acordo de acionistas e instrumento particular de contrato de compra e venda de ações e outras avenças, o qual foi aditado em 24 de novembro de 2006 ("Contrato de Compra e Venda"), os quais terão eficácia a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação e do *Placement Facilitation Agreement* (condição suspensiva).

Nos termos do Contrato de Compra e Venda, a RoseDiamond alienará, na data da assinatura do Contrato de Colocação e do *Placement Facilitation Agreement*, 4.164.560 ações de sua titularidade para a São Francisco e para a Equity, sendo 2.151.360 ações para a São Francisco, representativas de

4,48% do capital social da Companhia, e 2.013.200 ações para a Equity, representativas de 4,19% do capital social da Companhia.

De acordo com os termos deste acordo de acionistas, a RoseDiamond, a São Francisco e a Equity obrigaram-se a votar em bloco relativamente a determinadas matérias de competência da Assembléia Geral, quais sejam a destinação do lucro líquido do exercício e distribuição de dividendos, saída do Novo Mercado, cancelamento de registro de companhia aberta, aumento do capital social e realização de oferta pública de ações e valores mobiliários pela Companhia. Adicionalmente, o acordo de acionistas proíbe a alienação das ações de titularidade da São Francisco e da Equity pelo prazo de um ano da data de publicação do Anúncio de Início. Após este prazo, o acordo de acionistas prevê algumas restrições à alienação das ações de titularidade da RoseDiamond, São Francisco e Equity, bem como direito de venda conjunta (*tag-along*). Para fins do Regulamento do Novo Mercado, os signatários deste acordo de acionistas são considerados acionistas controladores.

O acordo de acionistas foi arquivado na sede social da Companhia e tem validade de 5 anos, podendo ser prorrogado por períodos iguais.

#### ***Acordo de Acionistas entre a RoseDiamond e determinados administradores da Companhia***

Em 7 de novembro de 2006, a RoseDiamond e certos diretores da Companhia, Srs. Marinaldo de Souza Macedo, Tomás Nioac de Salles, Roberto Martins Amatuzzi e Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa celebraram acordos de acionistas (“Acordos de Acionistas com Administradores”) e instrumentos particulares de compra e venda de ações e outras avenças (“Contratos de Compra e Venda dos Administradores”), os quais terão eficácia a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação e do *Placement Facilitation Agreement*. (condição suspensiva).

Nos termos do Contrato de Compra dos Administradores, a RoseDiamond alienará a determinados administradores da Companhia, na data da assinatura do Contrato de Colocação e do *Placement Facilitation Agreement*, ao preço de venda correspondente ao valor patrimonial contábil por ação a ser pago à vista, uma quantidade de ações de sua titularidade que será apurada quando da apuração do Preço por Ação, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, da seguinte maneira: (i) ao diretor Marinaldo de Souza Macedo, o número de ações apurado pela divisão de R\$4 milhões pelo Preço por Ação, (ii) ao diretor Tomás Nioac de Salles, o número de ações apurado pela divisão de R\$3 milhões pelo Preço por Ação, (iii) ao diretor Roberto Martins Amatuzzi, número de ações apurado pela divisão de R\$1,5 milhões pelo Preço por Ação, (iv) à diretora Raquel Barbosa Parpinelli Corrêa, o número de ações apurado pela divisão de R\$0,4 milhões pelo Preço por Ação.

O referido acordo de acionistas visa a regular a relação da RoseDiamond e dos respectivos administradores da Companhia, estabelecendo as seguintes condições: (i) restrição a qualquer transferência das ações pelo administradores durante o prazo de 13 meses da data de publicação do anúncio de início, após o qual o administrador poderá transferir até 25% de suas ações por ano, (ii) obrigação de venda forçada (*drag-along*), caso o Acionista Vendedor, a São Francisco e a Equity decidam vender a totalidade de suas ações a terceiros, e (iii) opção de recompra das ações dos administradores pelo Acionista Vendedor em caso de desligamento do administrador, pelo valor

patrimonial por ação constante nas últimas demonstrações financeiras disponíveis na data da recompra.

O acordo de acionistas foi arquivado na sede social da Companhia e tem validade de 10 anos, podendo ser prorrogado por períodos iguais.

### **Eventos Societários Recentes**

Anteriormente à Oferta, a Companhia: (i) realizou uma reorganização societária (veja a seção “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Reorganização Societária Recente”); (ii) preparou-se para tornar-se uma companhia aberta e para a listagem das suas ações no segmento Novo Mercado da Bovespa; (iii) desdobrou suas ações à razão de 1 ação ordinária para 458,553454 ações ordinárias; (iv) reformou o Estatuto Social para adequá-lo a essas transformações e aperfeiçoá-lo integralmente. A descrição do Estatuto Social indicada nesta seção reflete as alterações ocorridas.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de novembro de 2006, com base nas demonstrações financeiras da Companhia (não consolidadas e não auditadas) datadas de 31 de outubro de 2006, foram declarados dividendos intermediários no valor de R\$6,0 milhões ou R\$125 por lote de mil ações, a título de antecipação do dividendo obrigatório, os quais serão pagos em data a ser fixada pela Diretoria, a qual não poderá ser posterior à data de pagamento dos dividendos a serem declarados na Assembléia Geral Ordinária de 2007 ou a 31 de dezembro de 2007, o que ocorrer primeiro. Aqueles que adquirirem Ações na Oferta terão direito ao recebimento de dividendos integrais e todos os outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação, ou, no caso das Ações Suplementares, a partir da respectiva Data de Liquidação das Ações Suplementares.

Em Reunião de Sócios realizada em 11 de dezembro de 2006, com base no balancete levantado em 31 de outubro de 2006, a SATI distribuiu lucros intermediários, referentes ao período de 15 de agosto de 2006 (data de início de suas operações) a 30 de outubro de 2006, no montante total de aproximadamente R\$1,83 milhão.

Em 11 de dezembro de 2006, a LCI-RJ aumentou seu capital social em aproximadamente R\$1,83 milhão, mediante a emissão de novas quotas, as quais foram totalmente subscritas e integralizadas, em dinheiro, naquela mesma data, pela Companhia.

## PRÁTICAS ADOTADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com as Seções “Descrição do Capital Social”, “Administração” e “Informação sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos no Novo Mercado”.

Governança Corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, Conselho de Administração, Diretoria, auditores independentes e Conselho Fiscal.

O Novo Mercado é um segmento de listagem da BOVESPA destinado à negociação de ações emitidas por empresas que se comprometem, voluntariamente, com a adoção das práticas de governança corporativa e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação.

A BOVESPA possui três níveis diferentes de práticas de governança corporativa, Nível 1, Nível 2, e Novo Mercado. Eles diferenciam-se pelo grau das exigências destas práticas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles.

As regras do Novo Mercado exigem, além das obrigações impostas pela legislação brasileira em vigor, o atendimento aos seguintes requisitos, entre outros:

- manter somente ações ordinárias em seu capital social;
- conceder a todos os acionistas o direito de venda conjunta (*tag-along*), em caso de alienação do Controle acionário da Companhia, devendo o adquirente do Controle realizar oferta pública de aquisição das ações aos demais acionistas, oferecendo as mesmas condições asseguradas ao alienante do Controle, incluindo o mesmo preço pago por ação do bloco Controlador;
- assegurar que as ações da Companhia, representativas de, no mínimo, 25% do capital total, estejam em circulação;
- adotar procedimentos de oferta que favoreçam a dispersão acionária;
- cumprir padrões mínimos de divulgação trimestral de informações;
- divulgar as negociações realizadas mensalmente pelos acionistas controladores da Companhia, envolvendo valores mobiliários de sua emissão, inclusive derivativos;
- disponibilizar aos acionistas da Companhia um calendário de eventos societários;
- limitar o mandato de todos os membros do conselho de administração da Companhia a, no máximo, 2 anos, podendo ser reeleitos; excepcionalmente e para fins de transição, quando e se o Poder de Controle da Companhia vier a ser exercido de forma difusa, os membros do conselho de administração poderão ser eleitos uma única vez com mandato de até 3 anos;

- limitar a composição do Conselho de Administração a, no mínimo, 5 membros, sendo que, no mínimo, 20% deles deverão ser independentes;
- elaborar, a partir do segundo exercício social findo após a admissão no Novo Mercado, demonstrações financeiras anuais, inclusive demonstrações de fluxo de caixa, em idioma inglês, de acordo com normas contábeis internacionais, tais como o U.S. GAAP ou o IFRS;
- a resolução, pela Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado, por meio da arbitragem, de 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, no Estatuto Social da Companhia, 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 e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem;
- realizar, pelo menos uma vez ao ano, reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas e
- em caso de saída do Novo Mercado, ou em razão de reorganização societária da qual a companhia resultante não esteja admitida para negociação no Novo Mercado, ou para que as ações sejam negociadas fora do Novo Mercado, o acionista Controlador deve fazer oferta pública de aquisição das ações em circulação, no mínimo pelo valor econômico apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. Ver “Informações sobre a Companhia - Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado”.

A Companhia, desde 1 de novembro de 2006, alterou espontaneamente seu Estatuto para adequá-lo às regras do Novo Mercado e, em 14 de novembro de 2006, celebrou o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, por meio do qual aderiu às regras do Novo Mercado, o qual passará a vigorar na data da publicação do Anúncio de Início.

### **Conselho de Administração**

O Conselho de Administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo 5 membros, dos quais, no mínimo, 20% deverão ser Conselheiros Independentes, eleitos pela Assembléia Geral. Todos os novos membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem subscrever um termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do referido termo de anuência, os administradores da Companhia 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.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração deve ter no mínimo 5 e no máximo 7 membros. Os conselheiros são eleitos em Assembléia Geral Ordinária de acionistas com

mandato unificado de 2 exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 Assembléias Gerais Ordinárias, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por acionistas da Companhia reunidos em Assembléia Geral. Na Assembléia Geral Ordinária que tiver por objeto deliberar a eleição do Conselho de Administração, tendo em vista o término de seu mandato, os acionistas deverão fixar o número efetivo de membros do Conselho de Administração para o próximo mandato. Ver “Administração – Conselho de Administração” e “Descrição do Capital Social – Conselho de Administração”.

### **Conselho Fiscal**

O Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa da Companhia. Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, por meio do termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado, 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 desse documento.

O Conselho Fiscal da Companhia é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas. Atualmente, a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado. Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal que não tenham sido membros da sua composição no período subsequente à última Assembléia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 dias de antecedência em relação à data da Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos. Ver “Administração – Conselho Fiscal”.

### **Dispersão Acionária em Distribuição Pública**

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que a Companhia deverá envidar melhores esforços com o fim de alcançar dispersão acionária, com adoção de procedimentos especiais, como, por exemplo, garantia de acesso a todos os investidores interessados ou a distribuição a pessoas físicas ou investidores não institucionais de, no mínimo, 10% do total de ações a serem distribuídas.

### **Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital**

O Regulamento do Novo Mercado obriga a Companhia, 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, de 25% das ações do capital social da Companhia nos 6 meses subsequentes à homologação da subscrição.

## **Alienação do Controle**

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que a alienação do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente obrigue-se a efetivar uma OPA aos outros acionistas da Companhia, 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 controle da Companhia.

Esta oferta ainda será exigida quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, em que venha resultar na alienação do controle da Companhia, e 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 documentos que comprovem esse valor.

Segundo o Novo Mercado, aquele que já detiver ações da Companhia e que venha a adquirir o Poder de Controle da Companhia, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, deverá efetivar oferta pública do modelo acima referido, e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos seis meses anteriores à data da alienação de controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado.

O Estatuto Social da Companhia prevê ainda que o acionista Controlador alienante não poderá transferir a propriedade de suas ações, nem a Companhia poderá registrar qualquer transferência de ações representativas do Controle, enquanto o Acionista Adquirente, ou aquele que vier a deter o Poder de Controle, não subscrever o termo de anuência dos controladores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

O comprador deve ainda, quando necessário, tomar as medidas necessárias 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. Ver “Descrição do Capital Social – Alienação de Controle”.

## **Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivativos por acionistas Controladores, Administradores e Membros do Conselho Fiscal**

Os administradores e os membros do Conselho Fiscal da Companhia devem comunicar à BOVESPA, logo após a investidura no cargo, e o acionista Controlador, imediatamente após a aquisição do Poder de Controle, acerca da quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Ainda segundo as regras do Novo Mercado, qualquer negociação efetuada com esses valores mobiliários pelo Acionista Controlador deverá ser comunicada à BOVESPA. Ver “Descrição do Capital Social – Divulgação de negociações com ações realizadas por acionista controlador, conselheiro, diretor ou membro do conselho fiscal.”.

### **Cancelamento de registro de companhia aberta**

Conforme as regras do Novo Mercado e o Estatuto Social da Companhia, o cancelamento do registro de Companhia aberta exigirá a elaboração de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e satisfazendo os requisitos da lei, de suas ações pelo valor econômico.

Esta empresa especializada será escolhida em Assembléia Geral, tendo seus custos suportados pelo ofertante.

O valor econômico das ações, apontados no laudo de avaliação, será o preço mínimo a ser ofertado na oferta pública de aquisição de ações para o cancelamento do registro de companhia aberta.

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. Ver “Descrição do Capital Social - Cancelamento de registro de companhia aberta”.

### **Saída do Novo Mercado**

É permitido à Companhia 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. Esta saída não implica a perda da condição de companhia aberta registrada na BOVESPA. Ver “Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado”.

### **Política de Divulgação de Informações ao Mercado**

A Companhia possui ainda, conforme a Instrução CVM 358, uma Política de Divulgação de Informações ao Mercado, aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de setembro de 2006, que consiste na divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público.

Informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de Assembléia Geral ou dos órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, 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 à BOVESPA, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia que seja considerado informação relevante, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral (através de anúncio publicado no jornal, etc.).

A Companhia prevê uma única hipótese de exceção à imediata divulgação de informação relevante. Referida informação só poderá deixar de ser divulgada se sua revelação puder colocar em risco interesse legítimo da Companhia.

Todas as pessoas vinculadas (os acionistas controladores da Companhia, seus diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e funcionários da Companhia que tenham acesso freqüente a informações relevantes e outros que a Companhia considere necessário ou conveniente) deverão assinar termo de adesão à Política de Divulgação de Informações ao Mercado, e guardar sigilo sobre as informações ainda não divulgadas, sob pena de indenizar a Companhia e as demais pessoas vinculadas dos prejuízos que venham a ocorrer.

### **Arbitragem**

A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Contrato de Participação no Novo Mercado, no Regulamento do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem instituído pela BOVESPA, neste Estatuto Social, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN ou pela CVM, nos regulamentos da BOVESPA e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos de seu Regulamento de Arbitragem.

### **Informações Periódicas**

#### ***Demonstrações de Fluxos de Caixa***

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que as demonstrações financeiras da Companhia e as demonstrações consolidadas a serem elaboradas ao término de cada trimestre e de cada exercício social, devem incluir a demonstração de fluxo de caixa, contendo, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos. Ver “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas”.

### ***Demonstrações Financeiras Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais***

Dispõe o Regulamento do Novo Mercado que após o encerramento de cada exercício social a Companhia deverá elaborar (i) demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais US GAAP (United States Generally Accepted Accounting Principles – Princípios de Contabilidade Geralmente Aceitos no EUA) ou IFRS (International Financial Reporting Standards- Normas Contábeis Internacionais), as quais deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês. Devem ainda ser acompanhadas do relatório de administração, de notas explicativas, que informem inclusive o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício social segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e a proposta de destinação do resultado, e do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas que demonstra a conciliação do lucro líquido e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais US GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis, e do parecer dos auditores independentes (registrados na CVM e com experiência comprovada no exame de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS). Ver “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas”.

### ***Informações Trimestrais em Inglês ou elaboradas de Acordo com os Padrões Internacionais***

Conforme esta regra, a Companhia deverá apresentar a íntegra das Informações Trimestrais traduzida para o idioma inglês ou, então, apresentar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS. Ver “Descrição do Capital Social – Informações Trimestrais”.

Esta apresentação de Informações deverá ser acompanhada de Parecer ou de Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes.

### ***Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais – ITR***

O Regulamento do Novo Mercado estipula algumas informações complementares que deverão conter no ITR. São elas: (i) apresentar o balanço patrimonial consolidado, a Demonstração do Resultado Consolidado e o Comentário de desempenho consolidado, se estiver obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao final do exercício social; (ii) informar a posição acionária de todo aquele que detive mais de 5% do capital social da Companhia, direta ou indiretamente, até o nível da pessoa física; (iii) informar de forma consolidada a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionista controlador, administradores e membros do Conselho Fiscal; (iv) informar a evolução da participação das pessoas mencionadas no item iii, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos doze meses anteriores; (v) incluir em notas explicativas, a demonstração dos fluxos de caixa anteriormente mencionados; (vi) informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e (vii) a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória.

### ***Requisitos adicionais para as Informações Anuais - IAN***

São também requisitos do Novo Mercado a inclusão dos itens (iii), (iv), e (vii) do tópico “Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais” nas Informações Anuais da Companhia no quadro “Outras Informações Consideradas Importantes Para Melhor Entendimento da Companhia”. Ver “Descrição do Capital Social – Informações Trimestrais”.

### **Reunião Pública com Analistas**

O Regulamento do Novo Mercado estipula que pelo menos uma vez ao ano, a Companhia deve 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 a Companhia, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BOVESPA. Eventuais alterações subsequentes em relação aos eventos programados deverão ser enviados à BOVESPA e divulgadas imediatamente.

### **Acordo de Acionistas**

A Companhia enviará 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, e noticiar a mesma sobre as averbações de acordos existentes em seus livros. Segundo o Regulamento do Novo Mercado, quando da celebração de novos acordos, a Companhia deverá enviar cópia ou notícia dos mesmos, conforme estipulado. Ver “Descrição do Capital Social – Acordo de Acionistas”.

### **Planos de Opção de Compra de Ações**

O plano de opção de compra de ações da Lopes foi aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de novembro de 2006. Para mais informações, ver “Administração – Plano de Opção de Compra de Ações”.

O plano de opção de compra de ações da Lopes (“Plano”) foi aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de novembro de 2006 e visa a estimular conselheiros, diretores, certos empregados e prestadores de serviços da Companhia, bem como de suas controladas a contribuir significativamente para o sucesso da Lopes por meio da concessão de opções de compra de ações de emissão da Companhia. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, o

qual pode, a qualquer tempo, constituir um Comitê de Remuneração para auxiliá-lo nesta função. O Plano é válido por 10 anos.

Os participantes do Plano são selecionados a exclusivo critério do Conselho de Administração. A opção de compra de ações a ser outorgada pelo Plano confere aos participantes direitos sobre as ações ordinárias da Companhia, cuja quantidade não poderá exceder, a qualquer tempo, o montante máximo e cumulativo de 5% do total de nossas ações em qualquer tempo. O Conselho de Administração também determinará o preço de exercício das opções, caso a caso, o qual não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior a 80% do preço médio de negociação das ações em bolsa de valores nos 60 dias anteriores à data de outorga da opção, ajustado pelo IGP-M.

Em caso de desligamento do participante da Lopes, nas hipóteses previstas no Plano, as opções não exercíveis à época do desligamento serão extintas automaticamente e as opções exercíveis poderão ser exercidas em prazo indicado no Plano, a depender do motivo do desligamento.

Até a data deste Prospecto Definitivo, o Conselho de Administração não havia aprovado a emissão de nenhuma opção de compra de ações.

### **Contratos com o mesmo grupo**

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas controladas e coligadas, seus administradores, seu acionista controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$0,2 milhão, ou valor igual ou superior a 1% sobre o patrimônio líquido da Companhia, 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 dos negócios da Companhia. Ver “Operações com Partes Relacionadas”.

### **Práticas de Governança Corporativa adotadas pela Companhia constantes do Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC**

O Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa, editado pelo IBGC objetiva indicar os caminhos 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; sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa. Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar a divulgação de informações não só de desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também de 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. A prestação de contas, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas pelos agentes de governança corporativa, por sua atuação, a quem os elegeu, com responsabilidade integral 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 seu Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, a Lopes adota as seguintes:

(i) a assembléia geral de acionistas tem competência para deliberar sobre: (a) aumento ou redução do capital social e outras reformas do Estatuto Social; (b) eleger ou destituir, a qualquer tempo, conselheiros de administração e conselheiros fiscais; (c) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras; e (d) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da sociedade;

(ii) manutenção e divulgação de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente;

(iii) contratação de empresa de auditoria independente para análise de seus balanços e demonstrativos financeiros;

(iv) previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal;

(v) escolha do local para a realização da Assembléia Geral de forma a facilitar a presença de todos os sócios ou seus representantes;

(vi) clara definição no Estatuto Social (a) da forma de convocação da Assembléia Geral, e (b) da forma de eleição, destituição e tempo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

(vii) não eleição de conselheiros suplentes;

(viii) transparência na divulgação pública do relatório anual da administração; e

(ix) livre acesso às informações e instalações da companhia pelos membros do Conselho de Administração.

Para mais informações sobre as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia, vide as seções “Descrição do Capital Social” e “Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”.

### 3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

---

- Demonstrações financeiras combinadas da LCI, suas Controladas e EMBRACI relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e respectivo parecer dos auditores independentes
- Informações financeiras combinadas da LCI, suas Controladas, EMBRACI, Companhia e suas Controladas relativas aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 e respectivo relatório de revisão limitada dos auditores independentes
- Demonstrações financeiras da Companhia e suas Controladas relativas ao período de 22 de maio de 2006 (data de constituição da Companhia) até 30 de setembro de 2006 e respectivo parecer dos auditores independentes

[página intencionalmente deixada em branco]

***Lopes Consultoria de Imóveis Ltda.  
e Controladas e Empresa Brasileira  
de Consultoria Imobiliária Ltda. -  
EMBRACI***

*Demonstrações Financeiras Combinadas  
Referentes aos Exercícios Findos em  
31 de Dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 e  
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Cotistas da  
Lopes Consultoria de Imóveis Ltda.  
São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial combinado da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e controladas e da Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI (“Sociedades”), levantado em 31 de dezembro de 2005, e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade da Administração das Sociedades. 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 controle 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 das transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras combinadas referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e controladas e da Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI em 31 de dezembro de 2005, o resultado combinado de suas operações, as mutações combinadas de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações combinadas de seus recursos referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Examinamos, também, os balanços patrimoniais combinados da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e controladas e da Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI, levantados em 31 de dezembro de 2004 e de 2003, 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 da Administração das Sociedades. As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações financeiras individuais das Sociedades. Essas Sociedades possuem controle e administração comuns. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas. Com exceção do assunto mencionado no parágrafo 5, nossos exames foram conduzidos de acordo com os procedimentos descritos no parágrafo 2.

5. Conforme descrito nas notas explicativas nº 3.f) e nº 14, as Sociedades registravam as receitas de intermediação de venda de imóveis pela emissão da nota fiscal e não de acordo com o princípio contábil de competência, como requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Ajustes foram registrados em janeiro de 2005 para adequar as práticas contábeis; entretanto, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e de 2003 não foram feitos ajustes às contas de receita de serviços prestados, aos saldos de “Contas a receber de clientes”, nem no patrimônio líquido e determinados valores recebidos de clientes foram à época, e permaneceram até 31 de dezembro de 2004, registrados na rubrica “Adiantamento de clientes”. O saldo acumulado da receita não registrada até 31 de dezembro de 2004 somou R\$11.961 mil, sendo R\$8.918 mil líquidos dos efeitos tributários; conforme mencionado na nota explicativa nº 14, não foi praticável determinar a alocação da receita não registrada em cada um dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e de 2003. Como consequência, o saldo da conta “Receita bruta de vendas” registrado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e de 2003 não foi determinado adequadamente (embora não tenha sido praticável determinar o valor da receita a ser ajustado em cada um daqueles exercícios, referido valor não será superior a R\$11.961 mil); os saldos da conta “Contas a receber de clientes” encontra-se diminuído, da conta “Adiantamento de clientes” encontra-se aumentado (embora não tenha sido praticável determinar os valores, o efeito não pode ser superior a R\$7.998 mil), da conta “Impostos e contribuições” está diminuído (embora não tenha sido praticável determinar os valores, o efeito não pode ser superior a R\$3.043 mil) e do patrimônio líquido em cada um daqueles exercícios encontra-se diminuído.
6. Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos ajustes que possam advir dos assuntos mencionados no parágrafo 5, as demonstrações financeiras combinadas referidas no parágrafo 4 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e controladas e da Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI em 31 de dezembro de 2004 e de 2003, 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.
7. O objetivo dessas demonstrações financeiras combinadas é apresentar quais seriam as demonstrações financeiras combinadas da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e controladas e da Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI. Dessa forma, elas foram preparadas para apresentar a posição patrimonial e financeira combinada, o resultado combinado das operações, as mutações combinadas do patrimônio líquido e as origens e aplicações combinadas dos recursos das Sociedades, conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras combinadas.
8. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras combinadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 estão sendo reapresentadas para substituir aquelas anteriormente preparadas, sobre as quais havíamos emitido parecer com ressalva datado de 31 de março de 2006, decorrente do assunto mencionado no parágrafo 5 e da falta dos ajustes mencionados na nota explicativa nº 2, que naquela data ainda não haviam sido refletidos nas demonstrações financeiras combinadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e de 2003. O motivo da reapresentação está descrito na nota explicativa nº 2, para incluir nas demonstrações financeiras combinadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e de 2003, os ajustes mencionados na referida nota explicativa.

Deloitte Touche Tohmatsu

9. Conforme demonstrado na nota explicativa nº 8, as Sociedades mantêm transações relevantes com empresas ligadas, sobre as quais não há incidência de juros. Essas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem ocorrido com empresas não ligadas.

São Paulo, 31 de março de 2006 (exceto para as notas explicativas nº 2 e nº 14, cuja data é 1º de novembro de 2006)

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

Walter Dalsasso  
Contador  
CRC nº 1 SP 077516/O-9

LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003  
(Em milhares de reais)

ATIVO	2005	2004	2003	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2005	2004	2003
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e bancos	674	236	219	Fornecedores	2.545	1.197	900
Aplicações financeiras	11.398	12.057	13.404	Salários e encargos sociais	657	609	598
Contas a receber de clientes	11.230	360	1.166	Impostos e contribuições	5.775	1.432	1.564
Impostos a compensar	500	381	296	Dividendos a pagar	2.771	107	-
Adiantamentos a fornecedores	-	19	75	Adiantamento de clientes	1.214	7.998	8.468
Despesas pagas antecipadamente	20	45	32	Empréstimos e valores a pagar a partes relacionadas	2.310	1.956	1.625
Outros créditos	87	110	108	Outras contas a pagar	224	151	180
	<u>23.909</u>	<u>13.208</u>	<u>15.300</u>		<u>15.496</u>	<u>13.450</u>	<u>13.335</u>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>				<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>			
Impostos a compensar	2.729	2.641	2.497	Impostos a pagar	1.027	994	940
Créditos com partes relacionadas	13.666	33.584	32.823	Provisão para contingências	2.713	2.629	2.527
Depósitos judiciais	369	303	272		<u>3.740</u>	<u>3.623</u>	<u>3.467</u>
	<u>16.764</u>	<u>36.528</u>	<u>35.592</u>	<b>PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS</b>	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>3</u>
<b>PERMANENTE</b>				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Investimentos	-	-	197	Capital social subscrito	1.287	1.287	1.287
Imobilizado	4.037	2.701	2.611	Capital social a integralizar	(3)	(3)	(3)
	<u>4.037</u>	<u>2.701</u>	<u>2.808</u>	Reserva de capital	304	304	304
				Lucros acumulados	<u>23.879</u>	<u>33.770</u>	<u>35.307</u>
					<u>25.467</u>	<u>35.358</u>	<u>36.895</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<u>44.710</u>	<u>52.437</u>	<u>53.700</u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u>44.710</u>	<u>52.437</u>	<u>53.700</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
 EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003  
 (Em milhares de reais)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS	71.001	58.025	42.822
Deduções da receita bruta	(6.745)	(5.431)	(3.720)
RECEITA LÍQUIDA	<u>64.256</u>	<u>52.594</u>	<u>39.102</u>
Custo dos serviços prestados	(15.296)	(14.453)	(12.298)
RESULTADO BRUTO	<u>48.960</u>	<u>38.141</u>	<u>26.804</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Com vendas	(5.863)	(4.281)	(4.100)
Honorários da Diretoria	(1.030)	(919)	(929)
Gerais e administrativas	(6.992)	(5.801)	(7.660)
Depreciações e amortizações	(1.105)	(687)	(880)
Receitas financeiras, líquidas	1.521	2.379	2.376
Outras despesas operacionais, líquidas	(516)	(398)	(464)
	<u>(13.985)</u>	<u>(9.707)</u>	<u>(11.657)</u>
LUCRO OPERACIONAL	<u>34.975</u>	<u>28.434</u>	<u>15.147</u>
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	1	14	(603)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	<u>34.976</u>	<u>28.448</u>	<u>14.544</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(6.984)	(5.982)	(4.081)
LUCRO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	<u>27.992</u>	<u>22.466</u>	<u>10.463</u>
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	(950)	(157)	(1)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u><u>27.042</u></u>	<u><u>22.309</u></u>	<u><u>10.462</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Em milhares de reais)

	<u>Capital social subscrito</u>	<u>Capital social a integralizar</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002	1.287	(3)	304	32.370	33.958
Dividendos distribuídos (*)	-	-	-	(7.525)	(7.525)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	10.462	10.462
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003	<u>1.287</u>	<u>(3)</u>	<u>304</u>	<u>35.307</u>	<u>36.895</u>
Dividendos distribuídos e propostos (*)	-	-	-	(23.846)	(23.846)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	22.309	22.309
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004	<u>1.287</u>	<u>(3)</u>	<u>304</u>	<u>33.770</u>	<u>35.358</u>
Ajustes de exercícios anteriores (vide nota explicativa nº 14)	-	-	-	8.918	8.918
Dividendos distribuídos e propostos (*)	-	-	-	(45.851)	(45.851)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	27.042	27.042
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005	<u>1.287</u>	<u>(3)</u>	<u>304</u>	<u>23.879</u>	<u>25.467</u>

(\*) Vide nota explicativa nº 12.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
 EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003  
 (Em milhares de reais)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>ORIGENS DE RECURSOS</b>			
Das operações sociais:			
Lucro líquido do exercício	27.042	22.309	10.462
Itens que não representam variação no capital circulante líquido:			
Depreciações e amortizações	1.105	687	880
Baixas líquidas do ativo permanente	-	(2)	663
Juros e variações monetárias sobre ativos de longo prazo	(83)	(761)	(490)
Acréscimo de provisão para contingências	84	102	2.527
Reconhecimento de impostos a recuperar	(88)	(144)	(2.497)
Reconhecimento de impostos a pagar	33	54	940
Participação dos minoritários	950	157	1
	<u>29.043</u>	<u>22.402</u>	<u>12.486</u>
Ajustes de exercícios anteriores (vide nota explicativa nº 14)	8.918	-	-
De terceiros:			
Redução do ativo permanente	-	197	-
Baixa de depósitos judiciais	-	-	174
Participação dos minoritários	1	3	-
Recebimento de empréstimos de partes relacionadas	20.001	-	-
Total das origens	<u>57.963</u>	<u>22.602</u>	<u>12.660</u>
<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>			
Nas operações-			
Adições-			
Ativo permanente	2.441	775	1.331
Aumento do realizável a longo prazo - depósitos judiciais	66	31	63
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	26.694
Participação dos minoritários	-	-	2
Dividendos distribuídos e propostos:			
Minoritários	15.247	6.242	5.008
Majoritário	31.554	17.761	2.518
Total das aplicações	<u>49.308</u>	<u>24.809</u>	<u>35.616</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<u>8.655</u>	<u>(2.207)</u>	<u>(22.956)</u>
<b>REPRESENTADO POR</b>			
Ativo circulante:			
No fim do exercício	23.909	13.208	15.300
No início do exercício	13.208	15.300	38.240
	<u>10.701</u>	<u>(2.092)</u>	<u>(22.940)</u>
Passivo circulante:			
No fim do exercício	15.496	13.450	13.335
No início do exercício	13.450	13.335	13.319
	2.046	115	16
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<u>8.655</u>	<u>(2.207)</u>	<u>(22.956)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. (“Sociedade”) e suas controladas têm como atividades a prestação de serviços de intermediação na compra, venda e permuta de imóveis residenciais e comerciais novos, por conta própria ou de terceiros, a prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária e também a orientação estratégica para a comercialização das cotas de fundos imobiliários, bem como assessoria aos consulentes interessados na aquisição de cotas destes.

A Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI tem como atividades a prestação de serviços de intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis residenciais e comerciais usados, por conta própria ou de terceiros.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS

Com o objetivo de propiciar aos leitores a análise das operações combinadas da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e suas controladas e da Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI (“EMBRACI”), a Administração das Sociedades preparou demonstrações financeiras combinadas. A Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e a EMBRACI possuem os mesmos cotistas e mesma Administração.

Essas informações estão sendo apresentadas apenas para fornecer análises adicionais sobre as operações combinadas das Sociedades e não são necessariamente um indicativo de resultados futuros. As demonstrações combinadas não representam as demonstrações financeiras de uma pessoa jurídica em separado.

A Administração das Sociedades decidiu preparar e apresentar demonstrações financeiras combinadas para facilitar a análise do histórico de suas operações dos últimos três anos: 31 de dezembro 2005, de 2004 e de 2003. Para adequar referidas demonstrações às práticas contábeis adotadas no Brasil, foi necessário efetuar alguns ajustes às demonstrações financeiras daqueles exercícios. Os ajustes identificados nos balanços patrimoniais referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e de 2003, decorrentes de mudança de prática contábil relativa ao reconhecimento das receitas no período de competência, foram considerados como ajustes ao saldo de abertura do exercício de 2005. Adicionalmente, foram também identificados os ajustes descritos a seguir que não haviam sido registrados em cada um dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e de 2003. A seguir está demonstrada uma conciliação, partindo-se do saldo originalmente reportado nos registros contábeis para determinação do saldo ajustado.

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Lucro líquido apresentado anteriormente	23.354	13.680
Ajustes:		
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	(966)	(1.006)
Constituição de provisão para contingências	(102)	(2.527)
Constituição de provisão para perdas em investimentos	-	(268)
Baixa de bens do ativo imobilizado	-	(313)
Depreciações do ativo imobilizado	-	(84)
Registro de contas a pagar	(67)	(315)
Baixa de depósitos judiciais	-	(174)
Baixa de impostos a recuperar	-	(85)
Baixa de adiantamento de longa data	-	(3)
Registro de crédito tributário transitado em julgado, líquido (vide nota explicativa nº 7)	<u>90</u>	<u>1.557</u>
Lucro líquido do exercício	<u>22.309</u>	<u>10.462</u>

As Sociedades haviam, originalmente, preparado as demonstrações financeiras combinadas considerando as demonstrações financeiras individuais de cada Sociedade, sem efetuar os ajustes reportados na tabela anterior, fato que resultou em ressalva no parecer dos auditores independentes. Subseqüentemente, a Administração das Sociedades decidiu revisar o assunto e refletir os ajustes conhecidos nos correspondentes exercícios a que eles se referem. Por esse motivo, estão sendo reapresentadas as demonstrações financeiras combinadas que haviam sido anteriormente reportadas.

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras combinadas são de responsabilidade da Administração da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As principais práticas contábeis estão descritas a seguir.

A preparação das demonstrações financeiras requer a adoção de estimativas por parte da Administração, impactando certos ativos e passivos, divulgações sobre contingências ativas e passivas e receitas e despesas nos exercícios demonstrados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os resultados reais podem diferir dessas estimativas. Entretanto, a Administração da Sociedade é de opinião que os valores estimados são suficientes para cobrir eventuais passivos futuros.

#### a) Aplicações financeiras

São representadas por investimentos de alta liquidez com opção de resgates imediatos, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, não excedendo o valor de mercado.

b) Contas a receber de clientes

São registradas e mantidas no balanço patrimonial pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado pela Administração suficiente para fazer face a eventuais perdas.

c) Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações, calculadas pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 9, o qual leva em consideração a vida útil-econômica dos bens.

d) Provisão para contingências

Está constituída pelo montante provável de perda, observada a natureza de cada contingência. Os fundamentos e a natureza da provisão para contingências estão descritos na nota explicativa nº 11.

e) Direitos e obrigações

Os direitos e as obrigações sujeitos à variação monetária estão demonstrados pelos seus valores atualizados até as datas dos balanços.

f) Reconhecimento das receitas e dos custos por serviços prestados

A partir de 1º de janeiro de 2005, a receita é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, o custo de serviços prestados é reconhecido no mesmo período em que a receita é contabilizada. As despesas e receitas são registradas quando incorridas e auferidas, respectivamente. Em 2004 e anos anteriores as receitas de intermediação de vendas de imóveis foram reconhecidas pela emissão de nota fiscal (vide nota explicativa nº 14).

g) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Sociedade e suas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social. Por esse motivo, a Sociedade não registrou imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, e não está inserida no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

No caso da EMBRACI, a provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240. A contribuição social foi constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

#### 4. CRITÉRIOS DE COMBINAÇÃO

As demonstrações financeiras combinadas compreendem a Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e suas controladas e a EMBRACI, conforme segue:

	2005		
	<u>Tipo de combinação</u>	<u>Participação no capital - %</u>	<u>Período consolidado no resultado</u>
Participação direta:			
Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda.	Integral	99,99	Janeiro a dezembro
Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda. (a)	Integral	97,11	Janeiro a dezembro
			2004
	<u>Tipo de combinação</u>	<u>Participação no capital - %</u>	<u>Período consolidado no resultado</u>
Participação direta:			
Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda.	Integral	99,99	Janeiro a dezembro
Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda. (a)	Integral	97,11	Janeiro a dezembro
Participação indireta-			
Invex Development Corporation (b)	Integral	100,00	Janeiro a dezembro
			2003
	<u>Tipo de combinação</u>	<u>Participação no capital - %</u>	<u>Período consolidado no resultado</u>
Participação direta:			
Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda.	Integral	99,99	Janeiro a dezembro
Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda. (a)	Integral	100,00	Janeiro a dezembro
Participação indireta:			
Invex Development Corporation (b)	Integral	100,00	Janeiro a dezembro
Inversora Rety - Gestão e Consultoria Imobiliária S.A. (c)	Integral	100,00	1º a 6 de janeiro

- (a) Em 31 de dezembro de 2003, a Sociedade detinha uma participação direta na Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda. (“UPL”) de 0,34% e uma participação indireta, através da controlada Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda. (“UPH”), de 99,66%.

Em 16 de agosto de 2004, a Sociedade realizou um aporte de capital na UPL de R\$7.486, passando a deter uma participação de 55,57% no capital desta. Como consequência, a participação da UPH no capital da UPL foi reduzida para 44,42%.

Em 14 de setembro de 2004, a UPH através de uma redução de capital de R\$6.599 retirou-se do quadro societário, transferindo sua participação na UPL (99.664 cotas, pelo valor contábil de R\$5.899) para a Sociedade, sendo o saldo restante de R\$700 registrado como um contas a pagar para a Sociedade.

A Sociedade transferiu 218.332 cotas (que representavam 99,67% do capital da UPL) para a Lopes Imóveis Ltda. (“LI”), controladora da Sociedade, a título de distribuição de lucros. A LI, por sua vez, transferiu as referidas cotas para o seu sócio controlador pessoa física, também a título de distribuição de lucros. Ainda em 14 de setembro de 2004, foi deliberada a redução do capital da UPL em R\$13.144, sendo com essa redução canceladas 218.332 cotas detidas pelo sócio controlador pessoa física, que se retirou do quadro societário, tendo recebido a totalidade das cotas do capital social da Invex Development Corporation. Após a referida redução de capital, a Sociedade passou a deter uma participação de 97,11% no capital da UPL.

- (b) A Sociedade detém participação indireta através da controlada UPL.

(c) A Sociedade detém participação indireta através da controlada UPH.

Em 3 de janeiro de 2003, a LI deliberou a distribuição de lucros referentes aos exercícios de 2001 e de 2002, no montante de R\$27.696, sendo para o seu sócio controlador pessoa física o valor de R\$27.582, conforme previsto na ata de reunião de cotistas. Através de contrato de permuta de ações, firmado em 6 de janeiro de 2003, esse sócio permutou parte do saldo a receber decorrente dos dividendos creditados pela LI, no montante de R\$26.694, pela totalidade das ações (68.726.423 ações) que a UPH detinha da Inversora Rety - Gestão e Consultoria Imobiliária S.A. (vide nota explicativa nº 8).

Os valores das demonstrações financeiras das controladas sediadas no exterior foram convertidos para reais com base na taxa de câmbio nas datas de encerramento dos exercícios e adaptados às práticas contábeis adotadas no Brasil.

Nas demonstrações financeiras combinadas foram eliminados os saldos de contas a receber e a pagar, receitas e despesas entre as Sociedades combinadas e os investimentos.

As participações minoritárias foram calculadas com base na proporção dos cotistas minoritários no patrimônio líquido de cada Sociedade combinada e destacadas em linha específica nas demonstrações financeiras combinadas. Em 2005, 2004 e 2003, ocorreram distribuições de lucros desproporcionais às participações dos sócios realizadas pela UPH, cujos montantes estão registrados na rubrica “Participação dos minoritários”, nas demonstrações do resultado combinadas.

## 5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 99,20% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (98,50% a 99,20% em 31 de dezembro de 2004 e de 2003). Do saldo de aplicações financeiras combinado, o montante de R\$215 foi concedido como garantia para determinados processos cíveis da Sociedade.

## 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Contas a receber de clientes	14.014	2.332	2.172
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.784)</u>	<u>(1.972)</u>	<u>(1.006)</u>
	<u>11.230</u>	<u>360</u>	<u>1.166</u>

A composição das contas a receber em 31 de dezembro de 2005 por idade de vencimento é como segue:

A vencer de 181 a 360 dias	699
A vencer de 91 a 180 dias	3.242
A vencer de 61 a 90 dias	999
A vencer até 60 dias	6.154
Vencidas há 60 dias	437
Vencidas de 61 a 90 dias	170
Vencidas de 91 a 180 dias	324
Vencidas acima de 180 dias	<u>1.989</u>
	<u>14.014</u>

## 7. IMPOSTOS A COMPENSAR

Referem-se a crédito no Instituto Nacional do Seguro Social - INSS oriundo, substancialmente, de pagamentos efetuados sobre pró-labore dos administradores e serviços prestados por autônomos em anos anteriores, atualizados monetariamente a partir de cada recolhimento. A Sociedade questionou judicialmente o direito de compensação dos valores, cuja demanda foi julgada procedente em duas instâncias, obtendo, finalmente, no exercício de 2000 êxito integral, e, portanto, a decisão judicial foi transitada em julgado. Dessa forma, a Sociedade contabilizou no exercício de 2003 o crédito tributário atualizado monetariamente, no montante de R\$2.497.

A compensação do referido crédito será realizada com valores de INSS a recolher sobre a folha de pagamento, limitando-se a 30% do imposto apurado a cada mês. Os efeitos tributários, relativos a imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, e os encargos aplicáveis sobre o valor do crédito, no montante total de R\$940, estão registrados na rubrica "Impostos a pagar", no exigível a longo prazo, de acordo com a expectativa da utilização dos referidos créditos.

## 8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

As transações e os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	2005			
	Contas a pagar	Despesas	Contas a receber	Receitas
Marcos Bulle Lopes	538	(50)	-	-
Francisco Lopes Neto	384	(36)	-	-
Framar Participações e Empreendimentos Ltda.	1.388	(302)	5.784	69
Lopes Imóveis Ltda.	-	-	6.693	-
Desim - Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.189	14
	<u>2.310</u>	<u>(388)</u>	<u>13.666</u>	<u>83</u>
	2004			
	Contas a pagar	Despesas	Contas a receber	Receitas
Marcos Bulle Lopes	489	(46)	-	-
Francisco Lopes Neto	350	(33)	-	-
Framar Participações e Empreendimentos Ltda.	1.117	(305)	5.716	631
Lopes Imóveis Ltda.	-	-	26.694	-
Desim - Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.174	130
	<u>1.956</u>	<u>(384)</u>	<u>33.584</u>	<u>761</u>

	2003			
	Contas a pagar	Despesas	Contas a receber	Receitas
Marcos Bulle Lopes	445	(42)	-	-
Francisco Lopes Neto	318	(30)	-	-
Framar Participações e Empreendimentos Ltda.	862	(214)	5.084	406
Lopes Imóveis Ltda.	-	-	26.694	-
Desim - Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.045	84
	<u>1.625</u>	<u>(286)</u>	<u>32.823</u>	<u>490</u>

Os valores a receber e a pagar representam substancialmente contratos de empréstimos na forma de mútuo. A Framar Participações e Empreendimentos Ltda. pertence ao mesmo acionista, pessoa física, da Lopes Imóveis Ltda., e a Desim - Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pertence aos membros da família do referido acionista.

Sobre os empréstimos concedidos ou obtidos incidem predominantemente a atualização monetária com base no Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, exceto o contas a receber da UPH com a LI no montante de R\$6.693 (R\$26.694 em 31 de dezembro de 2004 e de 2003) sobre o qual não incide atualização.

O valor de R\$6.693 (R\$26.694 em 31 de dezembro de 2004 e de 2003) representa crédito por alienação de investimento a valor contábil com parte relacionada (vide nota explicativa nº 4).

O saldo a pagar à Framar Participações e Empreendimentos Ltda. é composto por empréstimos e aluguéis a pagar em condições normais de mercado.

## 9. IMOBILIZADO

É composto por:

	Taxa anual de depreciação - %	2005		
		Custo	Depreciação/ amortização	Líquido
Equipamentos e sistemas de informática	20	2.996	(2.123)	873
Móveis e utensílios	10	2.841	(1.607)	1.234
Veículos	20	749	(509)	240
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	10	4.416	(2.999)	1.417
Outras imobilizações	6,5 (*)	450	(177)	273
		<u>11.452</u>	<u>(7.415)</u>	<u>4.037</u>

	Taxa anual de depreciação - %	2004		
		Custo	Depreciação/ amortização	Líquido
Equipamentos e sistemas de informática	20	2.541	(1.833)	708
Móveis e utensílios	10	2.198	(1.450)	748
Veículos	20	748	(379)	369
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	10	2.999	(2.504)	495
Outras imobilizações	6,5 (*)	923	(542)	381
		<u>9.409</u>	<u>(6.708)</u>	<u>2.701</u>

	Taxa anual de depreciação - %	2003		
		Custo	Depreciação/ amortização	Líquido
Equipamentos e sistemas de informática	20	2.299	(1.552)	747
Móveis e utensílios	10	2.134	(1.327)	807
Veículos	20	728	(254)	474
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	10	2.787	(2.382)	405
Outras imobilizações	6,5 (*)	<u>697</u>	<u>(519)</u>	<u>178</u>
		<u>8.645</u>	<u>(6.034)</u>	<u>2.611</u>

(\*) Taxa média ponderada entre 2% e 18%.

#### 10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE CURTO PRAZO

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ISS	1.270	172	187
Imposto de renda	2.378	811	883
Contribuição social	922	297	323
COFINS	845	93	119
PIS	291	21	17
Outros	<u>69</u>	<u>38</u>	<u>35</u>
	<u>5.775</u>	<u>1.432</u>	<u>1.564</u>

#### 11. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

As Sociedades estão expostas a certas contingências, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis em discussão. A Administração adota como critério o registro das provisões para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas nas perdas percentuais históricas incorridas. As avaliações de eventos consideradas como de risco de perda possível são divulgadas em notas explicativas quando: (a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante; ou (b) o valor não pode ser razoavelmente estimado. As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

As Sociedades vêm adotando os critérios anteriormente mencionados e incluindo, mas não se limitando a, a opinião dos assessores jurídicos externos. Os valores são como segue:

	<u>2003</u>	Variação monetária	<u>2004</u>	Variação monetária	<u>2005</u>
Provisões para contingências:					
Trabalhistas (a)	75	-	75	-	75
Tributárias (b)	1.719	9	1.728	81	1.809
Cíveis (c)	<u>733</u>	<u>93</u>	<u>826</u>	<u>3</u>	<u>829</u>
	<u>2.527</u>	<u>102</u>	<u>2.629</u>	<u>84</u>	<u>2.713</u>

(a) Referem-se a processos trabalhistas pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício e seus reflexos, as verbas rescisórias, as horas extras e os respectivos encargos.

- (b) Trata-se substancialmente de autos de infração e imposição de multa lavrados pela Prefeitura do Município de São Paulo, os quais estão sendo discutidos em esfera administrativa própria, ainda pendentes de apreciação pelas autoridades fiscais.
- (c) Representam substancialmente processos movidos pelos promitentes (compradores de imóveis) objetivando a rescisão do compromisso de compra e venda e, conseqüentemente, a devolução da comissão paga à Sociedade, pelo fato de o empreendimento afigurar-se incompatível com a propaganda previamente realizada. Para esses processos ainda não foram proferidas decisões em primeira instância.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Depósitos judiciais:			
Trabalhistas	154	102	100
Tributários	14	-	-
Cíveis:			
Indenizações por propagandas indevidas - Prefeitura do Município de São Paulo	178	178	172
Indenizações por danos materiais e morais	23	14	-
Outros	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>-</u>
	<u>369</u>	<u>303</u>	<u>272</u>

#### Passivos contingentes

As principais obrigações consideradas como risco de perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração e, portanto, não registradas são as seguintes:

	<u>Valores estimados</u>		
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cíveis - multas sobre propagandas (a)	1.842	1.835	1.828
Cíveis - indenização solidária decorrente de defeito de construção (b)	796	718	639
Cíveis - devoluções de comissões (c)	<u>890</u>	<u>721</u>	<u>638</u>
	<u>3.528</u>	<u>3.274</u>	<u>3.105</u>

- (a) Referem-se a execuções judiciais decorrentes de multas sobre publicidade não autorizada, movidas pela Prefeitura do Município de São Paulo. Não existem casos dessa natureza com decisão judicial final.
- (b) Referem-se a processo de indenização solidária decorrente de defeitos de engenharia apresentados no Edifício Aldea da Riviera. Esse processo teve decisão desfavorável em primeira instância, aguardando o julgamento interposto pelo assessor jurídico.
- (c) Trata-se de processos movidos pelos promitentes (compradores de imóveis) objetivando a rescisão do compromisso de compra e venda e, conseqüentemente, a devolução da comissão paga à Sociedade, pelo fato de o empreendimento afigurar-se incompatível com a propaganda previamente realizada. Para esses processos, ainda não foram proferidas decisões em primeira instância.

## 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003, o capital social da Sociedade está representado por 1.278.880 cotas no valor de R\$1,00 cada uma, sendo R\$1.276 totalmente subscritos e integralizados e R\$3 subscritos a integralizar. O capital social da EMBRACI é de R\$8, totalmente subscrito e integralizado, e está representado por 4.000.000 de cotas no valor nominal de R\$76,36 para cada grupo de 40.000 cotas.

### b) Dividendos

Os dividendos são definidos em reunião pelos cotistas que representarem, no mínimo, 75% do capital social da Sociedade, sendo permitida a distribuição desproporcional dos lucros.

Os dividendos foram distribuídos conforme segue:

<u>Data da ata de reunião de cotistas</u>	<u>Ano-calendário - base do lucro gerado</u>	<u>2005</u>
22/03/05	2003	10.399
22/03/05	2004	19.271
06/04/05	2004	1.003
28/04/05	2004	1.865
21/06/05	2005	1.732
29/08/05	2005	4.926
21/10/05	2005	<u>6.655</u>
		<u>45.851</u>
		<u>2004</u>
13/05/04	2002	6.085
14/09/04	2002	13.240
18/11/04	2002	491
17/12/04	2002	52
17/12/04	2003	<u>3.978</u>
		<u>23.846</u>
		<u>2003</u>
27/02/03	2001	70
05/03/03	2001	30
28/04/03	2001	70
05/06/03	2001	100
03/07/03	2001	50
07/07/03	2001	2.120
07/07/03	2002	1.233
25/07/03	2002	75
15/08/03	2002	390
04/12/03	2002	<u>3.387</u>
		<u>7.525</u>

### 13. RECEITAS FINANCEIRAS, LÍQUIDAS

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Receitas:			
Aplicações financeiras	1.307	1.862	1.627
Atualização monetária de mútuos com partes relacionadas	83	761	490
Impostos	105	90	1.557
Outras	<u>173</u>	<u>148</u>	<u>109</u>
	<u>1.668</u>	<u>2.861</u>	<u>3.783</u>
Despesas:			
Mútuos	(138)	(129)	(115)
Juros passivos	(6)	(31)	(36)
Outras	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>	<u>(1)</u>
	<u>(147)</u>	<u>(165)</u>	<u>(152)</u>
Variações cambiais, líquidas - sobre investimentos no exterior	-	(317)	(1.255)
Receitas financeiras, líquidas	<u>1.521</u>	<u>2.379</u>	<u>2.376</u>

### 14. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

A partir de janeiro de 2005, as Sociedades modificaram a prática contábil para reconhecimento de receita, passando a reconhecê-la quando da prestação dos serviços (até 31 de dezembro 2004, a receita era reconhecida quando da emissão da nota fiscal referente aos serviços prestados). Assim, em 1º de janeiro de 2005 foi identificado o montante de receita que já deveria ter sido registrada até aquele momento, de R\$11.961, sendo R\$8.918 líquidos do efeito dos impostos, o qual foi registrado a crédito de lucros acumulados. Não foi praticável determinar o montante da receita atribuível a cada um dos exercícios anteriores.

	<u>Lopes</u>	<u>UPH</u>	<u>EMBRACI</u>
Ajuste de receita de prestação de serviços para adaptação ao período de competência, incluindo o efeito na conta “Adiantamento de clientes”, líquido dos efeitos tributários	5.690	2.655	573
Total: R\$8.918			

### 15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros estão apresentados nos balanços pelos valores originais de aplicação e pelas respectivas apropriações de receitas, os quais se aproximam dos valores de mercado, exceto por determinadas transações com partes relacionadas sobre as quais não há incidência de juros (vide nota explicativa nº 8). As Sociedades não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003.

Em relação à concentração de risco de crédito, os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam as Sociedades a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. As Sociedades mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de risco de crédito. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Sociedades monitorado por meio de controles internos, o que limita o risco de contas inadimplentes.

## 16. SEGUROS

A política das Sociedades é a de manter cobertura de seguros em montante considerado satisfatório pela Administração em face dos riscos que envolvem, como incêndios, alagamentos, bens próprios e de terceiros e acidentes de trabalho, entre outros. Em 31 de dezembro de 2005, o valor segurado contratado pode ser assim demonstrado:

Riscos operacionais	12.400
Acidentes pessoais	240
Responsabilidade civil	55
Veículos	(*)

(\*) Seguro para todos os veículos a valor de mercado na data da ocorrência.

***LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.  
e Controladas, Lopes Consultoria de  
Imóveis Ltda. e Controladas e Empresa  
Brasileira de Consultoria Imobiliária  
Ltda. - EMBRACI***

*Demonstrações Financeiras Combinadas  
Referentes aos Períodos de Nove Meses  
Findos em 30 de Setembro de 2006 e de 2005 e  
Relatório dos Auditores Independentes sobre  
Revisão Limitada*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO LIMITADA

Aos Administradores e aos Acionistas da  
LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.  
São Paulo - SP

1. Efetuamos uma revisão limitada dos balanços patrimoniais combinados da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e controladas, da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e controladas e da Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI (“Sociedades”), levantados em 30 de setembro de 2006 e de 2005, e das respectivas demonstrações combinadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para os períodos de nove meses findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade da Administração das Sociedades. As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações individuais das Sociedades, as quais foram por nós revisadas de acordo com o descrito no parágrafo 2. Essas Sociedades possuem controle e administração comuns.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e consistiu, principalmente, na aplicação de procedimentos de revisão analítica dos dados financeiros e na averiguação dos critérios adotados na elaboração das demonstrações financeiras, com os responsáveis pelas áreas contábil e financeira. Considerando que essa revisão não representou um exame de acordo com as normas brasileiras de auditoria das demonstrações financeiras, não estamos expressando uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
3. Baseados em nossa revisão limitada, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas demonstrações financeiras combinadas referidas no parágrafo 1 para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. O objetivo dessas demonstrações financeiras combinadas é apresentar quais seriam as demonstrações financeiras combinadas das Sociedades descritas no parágrafo 1. Dessa forma, elas foram preparadas para apresentar a posição patrimonial e financeira combinada, o resultado combinado das operações, as mutações combinadas do patrimônio líquido e as origens e aplicações combinadas dos recursos das Sociedades, conforme descrito nas notas explicativas nº 2 e nº 17 às demonstrações financeiras combinadas, e não necessariamente representam um indicativo de resultados futuros, nem representam as demonstrações financeiras de uma pessoa jurídica em separado.
5. Conforme demonstrado na nota explicativa nº 8, as Sociedades mantêm transações relevantes com partes relacionadas, sobre as quais não há incidência de juros. Essas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem ocorrido com partes não relacionadas.

São Paulo, 6 de novembro de 2006

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

Walter Dalsasso  
Contador  
CRC nº 1 SP 077516/O-9

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS,  
 LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS LEVANTADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006 E DE 2005

(Em milhares de reais)  
 (Revisados por auditores independentes na extensão descrita no relatório sobre  
 revisão limitada datado de 6 de novembro de 2006)

	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>
<u>ATIVO</u>					
<u>CIRCULANTE</u>			<u>CIRCULANTE</u>		
Caixa e bancos	688	976	Fomecedores	754	1.049
Aplicações financeiras	12.947	6.597	Empréstimos e financiamentos	288	-
Contas a receber de clientes	9.908	6.543	Salários e encargos sociais	1.683	862
Impostos a compensar	632	689	Impostos e contribuições	3.930	4.036
Despesas pagas antecipadamente	28	31	Dividendos a pagar	96	96
Outros créditos	<u>753</u>	<u>159</u>	Aiantamento de clientes	2.325	723
	<u>24.956</u>	<u>14.995</u>	Empréstimos e outros valores a pagar a partes relacionadas	2.653	2.246
			Outras contas a pagar	<u>233</u>	<u>194</u>
				<u>11.962</u>	<u>9.206</u>
<u>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</u>					
Contas a receber de clientes	49	-			
Impostos a compensar	2.679	2.633	<u>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</u>		
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	14.763	13.623	Impostos a pagar	1.066	996
Depósitos judiciais	<u>584</u>	<u>371</u>	Provisão para contingências	<u>3.159</u>	<u>2.629</u>
	<u>18.075</u>	<u>16.627</u>		<u>4.225</u>	<u>3.625</u>
<u>PERMANENTE</u>			<u>PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS</u>	<u>24</u>	<u>5</u>
Imobilizado	5.794	4.145			
Diferido	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>		
	<u>6.048</u>	<u>4.145</u>	Capital social subscrito	1.391	1.287
			Capital social a integralizar	(3)	(3)
			Reserva de capital	304	304
			Lucros acumulados	31.176	21.343
				<u>32.868</u>	<u>22.931</u>
<u>TOTAL DO ATIVO</u>	<u>49.079</u>	<u>35.767</u>	<u>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>49.079</u>	<u>35.767</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS,  
 LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO  
 PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006 E DE 2005  
 (Em milhares de reais)  
 (Revisadas por auditores independentes na extensão descrita no relatório sobre  
 revisão limitada datado de 6 de novembro de 2006)

	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>
RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS	61.100	46.043
Deduções da receita bruta	(5.751)	(4.428)
RECEITA LÍQUIDA	<u>55.349</u>	<u>41.615</u>
Custo dos serviços prestados	(14.345)	(9.591)
RESULTADO BRUTO	<u>41.004</u>	<u>32.024</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		
Com vendas	(4.521)	(3.480)
Honorários da Diretoria	(729)	(544)
Gerais e administrativas	(7.865)	(5.040)
Depreciações e amortizações	(869)	(793)
Receitas financeiras, líquidas	1.437	1.136
Outras despesas operacionais, líquidas	(444)	(234)
	<u>(12.991)</u>	<u>(8.955)</u>
RESULTADO OPERACIONAL	<u>28.013</u>	<u>23.069</u>
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	264	1
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	<u>28.277</u>	<u>23.070</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(5.741)	(4.535)
LUCRO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	<u>22.536</u>	<u>18.535</u>
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	(1.117)	(700)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u>21.419</u>	<u>17.835</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS,  
 LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
 PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006 E DE 2005  
 (Em milhares de reais)  
 (Revisadas por auditores independentes na extensão descrita no relatório sobre  
 revisão limitada datado de 6 de novembro de 2006)

	Capital social subscrito	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004	1.287	(3)	304	33.770	35.358
Ajustes de exercícios anteriores (vide nota explicativa nº 14)	-	-	-	8.918	8.918
Dividendos distribuídos e propostos (*)	-	-	-	(39.180)	(39.180)
Lucro líquido do período	-	-	-	17.835	17.835
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2005	<u>1.287</u>	<u>(3)</u>	<u>304</u>	<u>21.343</u>	<u>22.931</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005	1.287	(3)	304	23.879	25.467
Aumento de capital	104	-	-	-	104
Dividendos distribuídos e propostos (*)	-	-	-	(14.122)	(14.122)
Lucro líquido do período	-	-	-	21.419	21.419
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006	<u>1.391</u>	<u>(3)</u>	<u>304</u>	<u>31.176</u>	<u>32.868</u>

(\*) Vide nota explicativa nº 12 b.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS,  
 LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
 EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS  
 PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006 E DE 2005  
 (Em milhares de reais)  
 (Revisadas por auditores independentes na extensão descrita no relatório sobre  
 revisão limitada datado de 6 de novembro de 2006)

	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>
<b>ORIGENS DE RECURSOS</b>		
Das operações sociais:		
Lucro líquido do período	21.419	17.835
Itens que não representam variação no capital circulante líquido:		
Depreciações e amortizações	869	793
Baixas líquidas do ativo permanente	118	58
Juros e variações monetárias sobre itens de longo prazo	363	(121)
Participação dos minoritários	1.117	700
Ajustes de exercícios anteriores (vide nota explicativa nº 14)	-	8.918
Dos acionistas-		
Aumento de capital	104	-
De terceiros:		
Transferência para o circulante de parcela do realizável a longo prazo	91	90
Aumento do exigível a longo prazo (provisão para contingências)	18	-
Recebimento de empréstimos de partes relacionadas	-	<u>20.001</u>
Total das origens	<u>24.099</u>	<u>48.274</u>
<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>		
Adições:		
Imobilizado	2.726	2.295
Diferido	272	-
Empréstimo a partes relacionadas	926	-
Aumento do realizável a longo prazo - depósitos judiciais	215	68
Transferência para o circulante de parcela do exigível a longo prazo	91	-
Transferência para o realizável a longo prazo de parcela do circulante	49	-
Dividendos distribuídos e propostos	<u>15.239</u>	<u>39.880</u>
Total das aplicações	<u>19.518</u>	<u>42.243</u>
<b>AUMENTO NO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<u>4.581</u>	<u>6.031</u>
<b>REPRESENTADO POR</b>		
Ativo circulante:		
No fim do período	24.956	14.995
No início do período	<u>23.909</u>	<u>13.208</u>
	<u>1.047</u>	<u>1.787</u>
Passivo circulante:		
No fim do período	11.962	9.206
No início do período	<u>15.496</u>	<u>13.450</u>
	<u>(3.534)</u>	<u>(4.244)</u>
<b>AUMENTO NO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<u>4.581</u>	<u>6.031</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS,  
LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. E CONTROLADAS E  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EMBRACI

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS  
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO  
DE 2006 E DE 2005

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(Revisadas por auditores independentes na extensão descrita no relatório sobre  
revisão limitada datado de 6 de novembro de 2006)

---

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. (“Lopes”) e suas controladas têm como atividades a prestação de serviços de intermediação na compra, venda e permuta de imóveis residenciais e comerciais novos, por conta própria ou de terceiros, a prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária e também a orientação estratégica para a comercialização das cotas de fundos imobiliários, bem como assessoria aos consulentes interessados na aquisição de cotas destes.

A Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI (“EMBRACI”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis residenciais e comerciais usados, por conta própria ou de terceiros.

A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. (“LPS”) tem como atividades a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo, consultoria e marketing imobiliário, bem como a participação em outras empresas. As atividades das suas controladas são como segue:

- A LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda. (“LCI”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis, predominantemente lançamentos na região do Estado do Rio de Janeiro, bem como consultoria e marketing imobiliário.
- A LR - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LR”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis, predominantemente da incorporadora Rossi Residencial S.A., bem como consultoria e marketing imobiliário.
- A EBC - Consultoria de Imóveis Ltda. (“EBC”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis de terceiros.
- A LIL - Intermediação Imobiliária Ltda. (“LIL”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação de imóveis de loteamentos e outros serviços.
- A SATI - Assessoria Imobiliária Ltda. (“SATI”) tem como atividade a prestação de serviços de assessoria técnica e imobiliária aos clientes compradores de lançamentos imobiliários.

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS

A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e suas controladas foram constituídas em maio e junho de 2006, respectivamente, tendo as suas atividades operacionais iniciadas em 15 de agosto de 2006, exceto pela controlada LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda., que teve o início de suas operações em 1º de julho de 2006. Essas empresas foram constituídas para assumirem as atividades anteriormente exercidas pela Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e suas controladas e pela Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI, conforme mencionado na nota explicativa nº 17. Como a LPS e suas controladas são recém-constituídas, a Administração preparou as demonstrações financeiras combinadas contemplando todas as Sociedades, anteriormente mencionadas, com o objetivo de fornecer análises adicionais aos leitores dessas demonstrações. As demonstrações financeiras combinadas não visam representar o que teria ocorrido caso essas novas empresas fossem constituídas em 1º de janeiro de 2006, nem são necessariamente um indicativo de resultados futuros, tampouco representam as demonstrações financeiras de uma pessoa jurídica em separado.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer a utilização de premissas e julgamentos, por parte da Administração, para a determinação do valor e o reconhecimento das estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas incluem a definição da vida útil dos bens do ativo imobilizado e diferido, provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para contingências e valorização de instrumentos derivativos. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras combinadas.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras combinadas são de responsabilidade da Administração das Sociedades e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

### a) Aplicações financeiras

São representadas por investimentos de alta liquidez com opção de resgates imediatos, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não excedendo o valor de mercado.

### b) Contas a receber de clientes

São registradas e mantidas nos balanços patrimoniais pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado pela Administração suficiente para fazer face a eventuais perdas.

c) Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações, calculadas pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 9, o qual leva em consideração a vida útil-econômica dos bens.

d) Diferido

Refere-se às despesas pré-operacionais. Os valores são amortizados pelo prazo de cinco anos após o início das operações.

e) Provisão para contingências

Está constituída pelo montante provável de perda, observada a natureza de cada contingência. Os fundamentos e a natureza da provisão para contingências estão descritos na nota explicativa nº 11.

f) Direitos e obrigações

Os direitos e as obrigações sujeitos à variação monetária estão demonstrados pelos seus valores atualizados até as datas dos balanços.

g) Reconhecimento das receitas e dos custos por serviços prestados

A receita é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços e o custo de serviços prestados é reconhecido no mesmo período em que a receita é contabilizada. As despesas e receitas são registradas quando incorridas e auferidas, respectivamente.

h) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, as Sociedades, exceto a EMBRACI, EBC e LCI, optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social. Por esse motivo, as Sociedades não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

No caso da EMBRACI, EBC e LCI, a provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

#### 4. CRITÉRIOS DE COMBINAÇÃO

As demonstrações financeiras combinadas compreendem a LPS e suas controladas, a Lopes e suas controladas e a EMBRACI, conforme segue:

	30/09/06		30/09/05	
	Tipo de combinação	Participação no capital - %	Tipo de combinação	Participação no capital - %
Participação direta detida pela Lopes:				
Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda.	Integral	99,99	Integral	99,99
Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda.	Integral	97,11	Integral	97,11
Participação direta detida pela LPS:				
LR - Consultoria de Imóveis Ltda.	Integral	99,00	-	-
LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda.	Integral	99,00	-	-
SATI - Assessoria Imobiliária Ltda.	Integral	99,00	-	-
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda.	Integral	99,00	-	-
EBC - Consultoria de Imóveis Ltda.	Integral	99,00	-	-

Nas demonstrações financeiras combinadas foram eliminados os saldos de contas a receber e a pagar, as receitas e despesas entre as Sociedades combinadas e os investimentos.

As participações minoritárias foram calculadas com base na proporção dos minoritários no patrimônio líquido de cada Sociedade combinada e destacadas em linha específica nas demonstrações financeiras combinadas. Em 2006 e 2005, ocorreram distribuições de lucros desproporcionais às participações dos sócios realizadas pela UPH, cujos montantes estão registrados na rubrica “Participação dos minoritários”, nas demonstrações do resultado combinadas.

#### 5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 99,20% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Do saldo de aplicações financeiras combinado, o montante de R\$215 foi concedido como garantia para determinados processos cíveis.

#### 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	30/09/06	30/09/05
Contas a receber de clientes	13.651	9.138
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.694)	(2.595)
	<u>9.957</u>	<u>6.543</u>
Contas a receber de curto prazo	<u>9.908</u>	<u>6.543</u>
Contas a receber de longo prazo	<u>49</u>	<u>-</u>

A composição das contas a receber em 30 de setembro de 2006, por idade de vencimento, é como segue:

	<u>R\$</u>
A vencer acima de 361 dias	49
A vencer de 181 a 360 dias	602
A vencer de 91 a 180 dias	801
A vencer de 61 a 90 dias	1.366
A vencer até 60 dias	4.734
Vencidas até 60 dias	1.161
Vencidas de 61 a 90 dias	576
Vencidas de 91 a 180 dias	1.908
Vencidas acima de 181 dias	<u>2.454</u>
	<u>13.651</u>

#### 7. IMPOSTOS A COMPENSAR DE LONGO PRAZO

Referem-se a crédito no Instituto Nacional do Seguro Social - INSS oriundo, substancialmente, de pagamentos efetuados sobre pró-labore dos administradores e serviços prestados por autônomos em anos anteriores, atualizados monetariamente a partir de cada recolhimento. A Lopes questionou judicialmente o direito de compensação dos valores, cuja demanda foi julgada procedente em duas instâncias, obtendo, finalmente, no exercício de 2000 êxito integral, e, portanto, a decisão judicial foi transitada em julgado.

A compensação do referido crédito é realizada com valores de INSS a recolher sobre folha de pagamento, limitando-se a 30% do imposto apurado a cada mês. Em 30 de setembro de 2006, do montante total do crédito de R\$2.770 (R\$2.723 em 30 de setembro de 2005), R\$2.679 (R\$2.633 em 30 de setembro de 2005) estão registrados no realizável a longo prazo e R\$91 (R\$90 em 30 de setembro de 2005) no ativo circulante, de acordo com a expectativa de utilização dos referidos créditos. Os efeitos tributários, relativos a imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, e os encargos aplicáveis sobre o valor do crédito, no montante total de R\$1.095 (R\$1.025 em 30 de setembro de 2005), estão registrados nas rubricas “Impostos a pagar”, no exigível a longo prazo, no montante de R\$1.066 (R\$996 em 30 de setembro de 2005), e “Impostos e contribuições”, no passivo circulante, no montante de R\$29 (R\$29 em 30 de setembro de 2005).

#### 8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

As transações e os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	30/09/06			
	Contas a pagar	Despesas	Contas a receber	Receitas
Framar Participações e Empreendimentos Ltda.	1.674	320	5.928	131
Desim - Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.215	27
Lopes Imóveis Ltda. ("LI")	-	-	6.694	-
Rosediamond LLP	-	-	926	-
Francisco Lopes Neto	408	24	-	-
Marco Bulle Lopes	<u>571</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2.653</u>	<u>378</u>	<u>14.763</u>	<u>158</u>

	30/09/05			
	Contas a pagar	Despesas	Contas a receber	Receitas
Framar Participações e Empreendimentos Ltda.	1.346	470	5.752	12
Lopes Imóveis Ltda. ("LI")	-	-	6.694	-
Desim - Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.177	2
Marco Bulle Lopes	525	37	-	-
Francisco Lopes Neto	<u>375</u>	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2.246</u>	<u>533</u>	<u>13.623</u>	<u>14</u>

Os valores a receber e a pagar representam substancialmente contratos de empréstimos na forma de mútuo. A Framar Participações e Empreendimentos Ltda. e a Rosediamond LLP pertencem ao mesmo acionista, pessoa física, da Lopes Imóveis Ltda. e a Desim - Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pertence aos membros da família do referido acionista.

Sobre os empréstimos concedidos ou obtidos incidem predominantemente a atualização monetária com base no Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, exceto o contas a receber da UPH com a LI no montante de R\$6.694 e o contas a receber com a Rosediamond LLP no montante de R\$926, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

O saldo a pagar à Framar Participações e Empreendimentos Ltda. é composto por empréstimos e aluguéis a pagar realizados em condições normais de mercado.

## 9. IMOBILIZADO

É composto por:

	Taxa anual de depreciação - %	30/09/06		
		Custo	Depreciação ou amortização acumulada	Líquido
Equipamentos e sistemas de informática	20	1.128	(78)	1.050
Móveis e utensílios	10	1.878	(65)	1.813
Veículos	20	474	(367)	107
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	10	2.345	(153)	2.192
Outras imobilizações	6,5 (*)	<u>643</u>	<u>(11)</u>	<u>632</u>
		<u>6.468</u>	<u>(674)</u>	<u>5.794</u>

	Taxa anual de depreciação - %	30/09/05		
		Custo	Depreciação ou amortização acumulada	Líquido
Equipamentos e sistemas de informática	20	2.952	(2.050)	902
Móveis e utensílios	10	2.811	(1.564)	1.247
Veículos	20	749	(478)	271
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	10	3.949	(2.843)	1.106
Outras imobilizações	6,5 (*)	<u>785</u>	<u>(166)</u>	<u>619</u>
		<u>11.246</u>	<u>(7.101)</u>	<u>4.145</u>

(\*) Taxa média ponderada entre 2% e 18%.

#### 10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE CURTO PRAZO

	30/09/06	30/09/05
ISS	535	803
Imposto de renda e contribuição social	2.676	2.549
PIS e COFINS	589	605
Outros	<u>130</u>	<u>79</u>
	<u>3.930</u>	<u>4.036</u>

#### 11. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

A Lopes e suas controladas e a EMBRACI estão expostas a certas contingências, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis em discussão. A Administração adota como critério o registro das provisões para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas nas perdas percentuais históricas incorridas. As avaliações de eventos consideradas como de risco de perda possível são divulgadas em notas explicativas quando: (a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante; ou (b) o valor não pode ser razoavelmente estimado. As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

As Sociedades vêm adotando os critérios anteriormente mencionados e incluindo, mas não se limitando a, a opinião dos assessores jurídicos externos. Os valores são como segue:

	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>
Provisões para contingências:		
Trabalhistas (a)	52	75
Tributárias (b)	1.839	1.728
Cíveis (c)	<u>1.268</u>	<u>826</u>
	<u>3.159</u>	<u>2.629</u>

(a) Referem-se a processos trabalhistas pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício e seus reflexos, verbas rescisórias, horas extras e os respectivos encargos.

(b) Trata-se substancialmente de autos de infração e imposição de multa lavrados pela Prefeitura do Município de São Paulo, referentes ao Imposto Sobre Serviços - ISS, os quais estão sendo discutidos em esfera administrativa própria, ainda pendentes de apreciação pelas autoridades fiscais.

(c) Representam substancialmente processos movidos pelos promitentes (compradores de imóveis) objetivando a rescisão do compromisso de compra e venda e, conseqüentemente, a devolução da comissão paga à Sociedade, pelo fato de o empreendimento afigurar-se incompatível com a propaganda previamente realizada. Para esses processos ainda não foram proferidas decisões em primeira instância.

	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>
Depósitos judiciais:		
Trabalhistas	302	102
Tributários	5	-
Cíveis:		
Indenizações por propagandas indevidas - Prefeitura do Município de São Paulo	184	184
Indenizações por danos materiais e morais e outros	<u>93</u>	<u>85</u>
	<u>584</u>	<u>371</u>

#### Passivos contingentes

As principais obrigações consideradas como risco de perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração e, portanto, não registradas são as seguintes:

	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>
Cíveis - multas sobre propagandas (a)	1.733	1.842
Cíveis - indenização solidária decorrente de defeito de construção (b)	1.190	796
Cíveis - devoluções de comissões (c)	788	663
Outros	<u>548</u>	<u>217</u>
	<u>4.259</u>	<u>3.518</u>

- (a) Referem-se a execuções judiciais decorrentes de multas sobre publicidade não autorizada, movidas pela Prefeitura do Município de São Paulo. Não existem casos dessa natureza com decisão judicial final.
- (b) Referem-se a processos de indenização solidária decorrentes de defeitos de engenharia apresentados no Edifício Aldea da Riviera. Esse processo teve decisão desfavorável em primeira instância, aguardando o julgamento interposto pelo assessor jurídico.
- (c) Trata-se de processos movidos pelos promitentes (compradores de imóveis) objetivando a rescisão do compromisso de compra e venda e, conseqüentemente, a devolução da comissão paga à Lopes, pelo fato de o empreendimento afigurar-se incompatível com a propaganda previamente realizada. Para esses processos, ainda não foram proferidas decisões em primeira instância.

Movimentação da provisão para contingências:

	<u>30/09/05</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas/ pagamentos</u>	<u>Varição monetária</u>	<u>30/09/06</u>
Trabalhistas	75	-	(23)	-	52
Tributárias	1.728	-	-	111	1.839
Cíveis	<u>826</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>427</u>	<u>1.268</u>
	<u>2.629</u>	<u>15</u>	<u>(23)</u>	<u>538</u>	<u>3.159</u>

## 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 30 de setembro de 2006 e de 2005, o capital social da Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. está representado por 1.278.880 cotas no valor de R\$1,00 cada uma, sendo R\$1.276 totalmente subscritos e integralizados e R\$3 subscritos e a integralizar.

O capital social da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. em 30 de setembro de 2006 é de R\$104, totalmente subscrito e integralizado, representado por 104.677 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O capital social da EMBRACI é de R\$8, totalmente subscrito e integralizado, e está representado por 4.000.000 de cotas no valor nominal de R\$76,36 para cada grupo de 40.000 cotas.

### b) Dividendos

Os dividendos são definidos em reunião pelos cotistas que representarem, no mínimo, 75% do capital social da Lopes Consultoria de Imóveis S.A., sendo permitida a distribuição desproporcional dos lucros.

Os dividendos foram distribuídos conforme segue:

<u>Data da ata de reunião de cotistas</u>	<u>Ano-calendário - base do lucro gerado</u>	<u>2006</u>
17/03/06	2005	2.340
17/03/06	2005	3.787
31/05/06	2005	<u>7.995</u>
		<u>14.122</u>
		<u>2005</u>
22/03/05	2003	10.399
22/03/05	2004	19.271
06/04/05	2004	1.003
28/04/05	2004	1.865
21/06/05	2005	1.734
		<u>4.908</u>
		<u>39.180</u>

Em relação a LPS, aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em Assembléia Geral dos Acionistas poderá ser deliberado o pagamento de juros sobre o capital próprio, e o valor pago a esse título será considerado como distribuição de dividendos pela LPS.

### 13. RECEITAS FINANCEIRAS, LÍQUIDAS

	<u>30/09/06</u>	<u>30/09/05</u>
Receitas:		
Rendimento de aplicações financeiras	1.279	1.062
Atualização monetária de mútuos com partes relacionadas	246	92
Impostos	100	83
Outras	<u>70</u>	<u>55</u>
	<u>1.695</u>	<u>1.292</u>
Despesas:		
Despesas com mútuos	(161)	(102)
Juros passivos	(40)	(52)
Outras despesas	<u>(57)</u>	<u>(2)</u>
	<u>(258)</u>	<u>(156)</u>
Receitas financeiras, líquidas	<u>1.437</u>	<u>1.136</u>

#### 14. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

As seguintes Sociedades registraram em suas demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2005 como ajustes de exercícios anteriores os seguintes montantes:

	<u>Lopes</u>	<u>UPH</u>	<u>EMBRACI</u>
Ajuste de receita de prestação de serviços para adaptação ao período de competência, incluindo o efeito nas contas de adiantamentos de clientes, líquido dos efeitos tributários (*)	5.690	2.655	573
Total	<u>8.918</u>		

(\*) Ajuste decorrente do fato de as Sociedades em 2004 e anos anteriores não terem reconhecido a receita de prestação de serviços pelo regime de competência.

#### 15. COMPROMISSOS

- a) Os imóveis utilizados nas atividades operacionais da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e suas controladas são alugados. Os prazos de locação e os valores dos aluguéis são suportados por contratos cujos prazos de vigência variam de junho de 2006 até janeiro de 2011. O valor que será incorrido anualmente pelas Sociedades com aluguel é de R\$1.860. Os contratos são atualizados monetariamente, e seu reajuste é calculado anualmente de acordo com a variação do IGP-M.
- b) A LPS e Francisco Lopes Filho (“FLF”) celebraram, em 15 de agosto de 2006, um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual FLF outorgou à LPS, com exclusividade, pelo prazo de dez anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes, a licença onerosa de uso das marcas “Lopes”. O Contrato de Licença de Marcas prevê como contraprestação à licença das marcas uma remuneração estabelecida da seguinte forma: carência da data de assinatura do contrato até 31 de dezembro de 2008 e nos anos 2009 e 2010 a remuneração foi fixada no valor mensal de R\$80.000,00, no ano 2011 no valor mensal de R\$100.000,00, no ano 2012 no valor mensal de R\$120.000,00, no ano 2013 no valor mensal de R\$140.000,00 e nos anos 2014, 2015 e 2016 no valor mensal de R\$160.000,00. Os valores ajustados no contrato serão corrigidos anualmente pelo índice de variação da taxa SELIC, ou alternativamente, pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI (FGV) ou IGP-M (FGV); entre eles aquele cuja variação do índice for maior no período de cada ano. O não-pagamento da remuneração no prazo fixado no contrato acarretará juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária calculada pela variação do IGP-M (FGV), ou outro índice que o substitua, ambos calculados sobre o valor devido, desde a data de vencimento até o efetivo pagamento, “pro rata die”, mais multa de 10% sobre o valor devido.

## 16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros estão apresentados nos balanços pelos valores originais de aplicação e pelas respectivas apropriações de receitas, os quais se aproximam dos valores de mercado, exceto por determinadas transações com partes relacionadas sobre as quais não há incidência de juros (vide nota explicativa nº 8). As Sociedades não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 30 de setembro de 2006 e de 2005.

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam as Sociedades a concentrações de risco consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. As Sociedades mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Sociedades monitorado por meio de controles internos, e para aqueles em que não há expectativa de realização é constituída a provisão para créditos de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes.

## 17. OUTRAS INFORMAÇÕES

Em 15 de agosto de 2006, foi celebrado o Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ativos, Transferência de Direitos e Outras Avenças, visando à transferência dos ativos e passivos (provisão de férias e 13º salário), contratos e funcionários das sociedades Lopes Consultoria de Imóveis Ltda., Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda., Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda. e Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI para as sociedades LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A., LR - Consultoria de Imóveis Ltda., LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda., SATI - Assessoria Imobiliária Ltda., LIL - Intermediação Imobiliária Ltda. e EBC - Consultoria de Imóveis Ltda., que assumiram as atividades anteriormente exercidas por aquelas Sociedades.

As Sociedades mencionadas anteriormente que cederam seus ativos, contratos e funcionários e venderam parte substancial de seus ativos imobilizados continuarão existindo até que todas as obrigações e passivos tenham sido quitados ou sejam alcançados pela prescrição. Sendo assim, essas Sociedades são responsáveis pelos passivos existentes até 15 de agosto de 2006, exceto pelo passivo de provisão de férias e 13º salário dos funcionários transferidos.

Pelas transferências mencionadas anteriormente deverá ser pago o montante de R\$3.607, o qual foi apurado com base no valor contábil dos ativos vendidos, deduzido do único passivo transferido referente à provisão de férias e ao 13º salário dos funcionários que foram passados para as novas empresas, em seis parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 90 dias após a assinatura do contrato, o referido montante de R\$3.607 está sendo eliminado nas demonstrações financeiras combinadas.

## 18. SEGUROS

A política das Sociedades é a de manter cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração em face dos riscos que envolvem incêndios, alagamentos, bens próprios e de terceiros e acidentes de trabalho, entre outros. Em 30 de setembro de 2006, o valor segurado contratado pode ser assim demonstrado:

	<u>R\$</u>
Riscos operacionais	12.400
Acidentes pessoais	240
Responsabilidade civil	55
Veículos	(*)

(\*) Seguro para todos os veículos a valor de mercado na data da ocorrência.

## 19. EVENTOS SUBSEQÜENTES

a) Em outubro de 2006, ocorreram transferências de cotas das controladas da LPS conforme segue:

- Em 10 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da SATI, transferiu 98 cotas para a LPS, 1 para a LR e 1 para a LIL.
- Em 11 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da EBC, transferiu 99 cotas para a LPS e 1 para a LR.
- Em 13 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da LCI, transferiu 99 cotas para a LPS e 1 para a EBC.
- Em 16 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da LR, transferiu 99 cotas para a LPS e 1 para a LIL.
- Em 17 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da controlada LIL, transferiu 99 cotas para a LPS e 1 para a LCI.

b) Através de deliberação em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 1º de novembro de 2006, foi aprovado o desdobramento de ações de emissão da LPS à razão de 1 para 458,553454 ações, promovendo o arredondamento para o número imediatamente superior, a fim de atingir um número inteiro, de forma que o capital social da LPS passe a ser representado por 48.000.000 de ações.

# ***LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***

*Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Período de  
22 de Maio (Data de Constituição da  
Sociedade) a 30 de Setembro de 2006 e  
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e aos Acionistas da  
LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.  
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. (“Sociedade”) e controladas, levantados em 30 de setembro de 2006, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao período de 22 de maio (data de constituição da Sociedade) a 30 de setembro 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 das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade e de suas 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 Sociedade e de suas 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 consolidado, da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e controladas em 30 de setembro de 2006, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao período de 22 de maio a 30 de setembro de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 6 de novembro de 2006

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

Walter Dalsasso  
Contador  
CRC nº 1 SP 077516/O-9

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006  
(Em milhares de reais)

ATIVO	Controladora	Consolidado	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Controladora	Consolidado
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e bancos	120	371	Fornecedores	163	498
Aplicações financeiras	1.646	3.489	Empréstimos e financiamentos	-	288
Contas a receber de clientes	2.975	4.948	Salários e encargos sociais	1.067	1.567
Impostos a compensar	12	34	Impostos e contribuições	1.089	1.842
Outros créditos	321	412	Adiantamento de clientes	866	1.222
	5.074	9.254	Empréstimos e outros valores a pagar para partes relacionadas	3.691	3.741
			Outras contas a pagar	65	124
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>				6.941	9.282
Contas a receber de clientes	49	49	<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>		
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	1.625	17	Empréstimo de parte relacionada	-	1.786
	1.674	66	Provisão para perdas em controladas	93	-
				93	1.786
<b>PERMANENTE</b>			<b>PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS</b>		
Investimentos	1.852	-		-	18
Imobilizado	2.600	5.678	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Diferido	-	254	Capital social	104	104
	4.452	5.932	Lucros acumulados	4.062	4.062
				4.166	4.166
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>11.200</b>	<b>15.252</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>11.200</b>	<b>15.252</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA O PERÍODO DE 22 DE MAIO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)  
A 30 DE SETEMBRO DE 2006

(Em milhares de reais, exceto o lucro por ação)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS	5.712	10.689
Deduções da receita bruta	(510)	(994)
	<hr/>	<hr/>
RECEITA LÍQUIDA	5.202	9.695
Custo dos serviços prestados	(734)	(1.460)
	<hr/>	<hr/>
RESULTADO BRUTO	4.468	8.235
DESPESAS OPERACIONAIS		
Com vendas	(509)	(653)
Honorários da Diretoria	(228)	(246)
Gerais e administrativas	(630)	(2.057)
Depreciações e amortizações	(129)	(234)
Despesas financeiras, líquidas	(5)	(84)
	<hr/>	<hr/>
	(1.501)	(3.274)
RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	1.803	-
PROVISÃO PARA PERDA EM CONTROLADAS	(93)	-
	<hr/>	<hr/>
RESULTADO OPERACIONAL	4.677	4.961
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(615)	(881)
	<hr/>	<hr/>
LUCRO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	4.062	4.080
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	-	(18)
	<hr/>	<hr/>
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	4.062	4.062
	<hr/>	<hr/>
LUCRO POR AÇÃO - R\$	38,81	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)  
PARA O PERÍODO DE 22 DE MAIO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)

A 30 DE SETEMBRO DE 2006

(Em milhares de reais)

---

	<u>Capital social</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Subscrição e integralização de capital em 22 de maio de 2006	1	-	1
Aumento de capital em 17 de julho de 2006	103	-	103
Lucro líquido do período	-	4.062	4.062
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006	<u>104</u>	<u>4.062</u>	<u>4.166</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS  
PARA O PERÍODO DE 22 DE MAIO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)  
A 30 DE SETEMBRO DE 2006  
(Em milhares de reais)

---

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<b>ORIGENS DE RECURSOS</b>		
Das operações sociais:		
Lucro líquido do período	4.062	4.062
Itens que não representam variação no capital circulante líquido:		
Depreciações e amortizações	129	234
Juros e variações monetárias sobre itens do longo prazo	-	55
Participação dos minoritários	-	18
Resultado de equivalência patrimonial	(1.803)	-
Provisão para perdas em controladas	93	-
	<u>2.481</u>	<u>4.369</u>
Dos acionistas-		
Integralização e aumento de capital	104	104
De terceiros-		
Recebimento de empréstimos de partes relacionadas	-	1.731
Total das origens	<u>2.585</u>	<u>6.204</u>
<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>		
Adições:		
Imobilizado	2.729	5.894
Investimentos	49	-
Diferido	-	272
Transferência de parcela do circulante para o realizável a longo prazo	49	49
Contas a receber de sociedades ligadas	1.625	17
Total das aplicações	<u>4.452</u>	<u>6.232</u>
<b>INSUFICIÊNCIA DE CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<u>(1.867)</u>	<u>(28)</u>
<b>REPRESENTADA POR</b>		
Ativo circulante no fim do período	5.074	9.254
Passivo circulante no fim do período	6.941	9.282
<b>INSUFICIÊNCIA DE CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<u>(1.867)</u>	<u>(28)</u>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

## LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O PERÍODO DE 22 DE MAIO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)  
A 30 DE SETEMBRO DE 2006  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. (“Sociedade”) tem como atividades a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo, consultoria e marketing imobiliário, bem como a participação em outras empresas. As atividades das controladas são como segue:

- A LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda. (“LCI”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis, predominantemente lançamentos na região do Estado do Rio de Janeiro, bem como consultoria e marketing imobiliário.
- A LR - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LR”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis, predominantemente da incorporadora Rossi Residencial S.A., bem como consultoria e marketing imobiliário.
- A EBC - Consultoria de Imóveis Ltda. (“EBC”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis de terceiros.
- A LIL - Intermediação Imobiliária Ltda. (“LIL”) tem como atividade a prestação de serviços de intermediação de imóveis de loteamentos e outros serviços.
- A SATI - Assessoria Imobiliária Ltda. (“SATI”) tem como atividade a prestação de serviços de assessoria técnica e imobiliária aos clientes compradores de lançamentos imobiliários.

A Sociedade e suas controladas foram constituídas em maio e junho de 2006, respectivamente, tendo as suas atividades operacionais iniciadas em 15 de agosto de 2006, exceto pela controlada LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda., que teve o início de suas operações em 1º de julho de 2006. A Sociedade iniciou suas atividades como controladora em 17 de julho de 2006.

### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, sendo as principais descritas na nota explicativa nº 3.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 16, a Sociedade e suas controladas são sucessoras das atividades desenvolvidas por outras sociedades, e a elaboração dessas demonstrações financeiras é parte do processo de obtenção de registro de companhia aberta.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer a utilização de premissas e julgamentos, por parte da Administração, para a determinação do valor e reconhecimento das estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas incluem a definição da vida útil dos bens do ativo imobilizado e diferido, provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para contingências e valorização de instrumentos derivativos. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas são apresentadas a seguir:

#### a) Aplicações financeiras

São representadas por investimentos de alta liquidez com opção de resgates imediatos, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não excedendo o valor de mercado.

#### b) Contas a receber de clientes

São registradas e mantidas nos balanços patrimoniais pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado pela Administração suficiente para fazer face a eventuais perdas.

#### c) Investimentos

As participações societárias em controladas são avaliadas pelo método da equivalência patrimonial. O lucro (prejuízo) apurado é registrado na data de sua ocorrência em conta de resultado de equivalência patrimonial. A conta “Provisão para perdas” em controladas, classificada no passivo exigível a longo prazo, reflete as perdas efetivas na operação das controladas que apresentam passivo a descoberto.

#### d) Imobilizado

Está registrado ao custo de aquisição, líquido das depreciações, registradas pelo método linear, conforme mencionado na nota explicativa nº 8, considerando a vida útil-econômica estimada para os bens.

#### e) Diferido

Refere-se às despesas pré-operacionais. Os valores são amortizados pelo prazo de cinco anos após o início das operações.

#### f) Direitos e obrigações

Os direitos e as obrigações sujeitos à variação monetária estão demonstrados pelos seus valores atualizados até as datas dos balanços.

g) Reconhecimento das receitas e dos custos por serviços prestados

A receita é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços e o custo de serviços prestados é reconhecido no mesmo período em que a receita é contabilizada. As despesas e receitas são registradas quando incorridas e auferidas, respectivamente.

h) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Sociedade e suas controladas, exceto as controladas EBC e LCI, optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social. Por esse motivo, a Sociedade e suas controladas, exceto as controladas EBC e LCI, não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

A EBC e a LCI optaram pelo regime de lucro real e constituem a provisão para imposto de renda à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

i) Lucro por ação

Calculado com base na quantidade de ações existentes nas datas dos balanços.

#### 4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Sociedade e suas controladas, conforme segue:

	<u>Tipo de consolidação</u>	<u>Participação no capital - %</u>
LR - Consultoria de Imóveis Ltda.	Integral	99
LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda.	Integral	99
SATI - Assessoria Imobiliária Ltda.	Integral	99
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda.	Integral	99
EBC - Consultoria de Imóveis Ltda.	Integral	99

Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminados os saldos de contas a receber e a pagar, receitas e despesas entre as Sociedades consolidadas e investimentos nas controladas.

A participação dos minoritários foi calculada com base na proporção do cotista minoritário no patrimônio líquido de cada sociedade consolidada e destacada em linha específica nas demonstrações financeiras consolidadas.

A composição dos principais grupos de contas patrimoniais e de resultado das controladas está demonstrada a seguir:

	<u>LR</u>	<u>LCI</u>	<u>SATI</u>	<u>LIL</u>	<u>EBC</u>
<u>Grupos patrimoniais</u>					
Ativo circulante	47	781	1.933	738	681
Realizável a longo prazo	-	-	-	-	14
Permanente	96	1.495	-	-	1.741
Passivo circulante	78	572	632	234	2.448
Exigível a longo prazo	-	1.786	-	-	-
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	65	(82)	1.301	504	(12)
<u>Resultado</u>					
Receita líquida de serviços	82	1.202	1.653	612	944
Custo dos serviços prestados	(8)	(363)	(3)	(10)	(342)
Despesas operacionais, líquidas	(12)	(931)	(167)	(44)	(620)
Lucro líquido (prejuízo) do período	55	(92)	1.291	494	(22)

A Sociedade e suas controladas tiveram as suas atividades operacionais iniciadas em 15 de agosto de 2006, exceto pela controlada LCI, que teve o início de suas operações em 1º de julho de 2006.

## 5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 99,20% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

## 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Contas a receber de clientes	3.131	5.145
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(107)</u>	<u>(148)</u>
	<u>3.024</u>	<u>4.997</u>
Contas a receber de curto prazo	<u>2.975</u>	<u>4.948</u>
Contas a receber de longo prazo	<u>49</u>	<u>49</u>

A composição das contas a receber em 30 de setembro de 2006, por idade de vencimento, é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
A vencer acima de 361 dias	49	49
A vencer de 181 a 360 dias	294	306
A vencer de 61 a 90 dias	348	721
A vencer até 60 dias	1.843	3.197
Vencidas até 60 dias	169	290
Vencidas de 91 a 180 dias	427	581
Vencidas acima de 181 dias	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>3.131</u>	<u>5.145</u>

## 7. INVESTIMENTOS

São compostos por:

<u>Investimentos em controladas</u>	Capital social	Participação - %	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período	Quantidade de cotas possuídas	Equivalência patrimonial e provisão para perdas em controladas	Saldo dos investimentos líquido da provisão para perdas em controladas
LR - Consultoria de Imóveis Ltda.	10.000	99	65	55	9.900	54	64
LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda.	10.000	99	(82)	(92)	9.900	(91)	(81)
SATI - Assessoria Imobiliária Ltda.	10.000	99	1.301	1.291	9.900	1.279	1.288
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda.	10.000	99	504	494	9.900	489	500
EBC - Consultoria de Imóveis Ltda.	10.000	99	(12)	(22)	9.900	(21)	(12)
						<u>1.710</u>	<u>1.759</u>

Para os investimentos em controladas que apresentam passivo a descoberto, a equivalência patrimonial é registrada na demonstração do resultado como resultado de equivalência patrimonial até o limite do investimento, e o montante que exceder é registrado como provisão para perdas em controladas.

## 8. IMOBILIZADO

É representado por:

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora			Consolidado		
		Custo	Depreciação ou amortização acumulada	Líquido	Custo	Depreciação ou amortização acumulada	Líquido
Equipamentos e sistemas de informática	20	688	(52)	636	1.128	(78)	1.050
Móveis e utensílios	10	973	(27)	946	1.831	(49)	1.782
Veículos	20	5	(2)	3	25	(3)	22
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	10	839	(46)	793	2.267	(74)	2.193
Outras imobilizações	6,5 (*)	<u>224</u>	<u>(2)</u>	<u>222</u>	<u>643</u>	<u>(12)</u>	<u>631</u>
		<u>2.729</u>	<u>(129)</u>	<u>2.600</u>	<u>5.894</u>	<u>(216)</u>	<u>5.678</u>

(\*) Taxa média ponderada entre 2% e 18%.

## 9. DIFERIDO

É representado por:

	<u>Consolidado</u>
Despesas administrativas	52
Serviços de terceiros	220
Amortização acumulada	<u>(18)</u>
	<u>254</u>

Refere-se a despesas pré-operacionais da controlada LCI, amortizadas pelo prazo de cinco anos após o início efetivo das atividades da Sociedade (vide nota explicativa nº 1).

## 10. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

As transações e os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		
	Contas a pagar	Despesas	Contas a receber
EBC - Consultoria de Imóveis Ltda.	-	-	1.615
Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. (vide nota explicativa nº 16)	3.607	-	3
SATI - Assessoria Imobiliária Ltda.	-	-	7
Framar Participações e Empreendimentos Ltda. (b)	<u>84</u>	<u>126</u>	-
	<u>3.691</u>	<u>126</u>	<u>1.625</u>

	<u>Consolidado</u>		
	<u>Contas a pagar</u>	<u>Despesas</u>	<u>Contas a receber</u>
Framar Participações e Empreendimentos Ltda. (b)	134	142	-
Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. (vide nota explicativa nº 16)	3.607	-	-
Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. (a)	<u>1.786</u>	<u>55</u>	<u>17</u>
	<u>5.527</u>	<u>197</u>	<u>17</u>
Curto prazo	<u>3.741</u>		<u>-</u>
Longo prazo	<u>1.786</u>		<u>17</u>

(a) O valor a pagar registrado no longo prazo no consolidado refere-se a um contrato de empréstimo na forma de mútuo firmado com a Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. em 23 de junho de 2006, tendo como finalidade a garantia de pagamentos de despesas da LCI até o início de suas atividades. O valor do limite de crédito é de até R\$3.000, cujos aportes serão efetuados conforme apresentação de notas fiscais e outros comprovantes de despesas. Sobre o saldo devedor incide atualização monetária com base na taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), sendo o prazo para liquidação do saldo devedor em até dez anos. O montante total do referido débito em 30 de setembro de 2006 é R\$1.786.

(b) O saldo a pagar à Framar Participações e Empreendimentos Ltda. é composto por aluguéis realizados em condições normais de mercado.

## 11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
ISS	264	435
Imposto de renda e contribuição social	615	985
PIS e COFINS	202	366
Outros	<u>8</u>	<u>56</u>
	<u>1.089</u>	<u>1.842</u>

## 12. CAPITAL SOCIAL

### a) Capital social

O capital social é de R\$104, representado por 104.677 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

<u>Acionistas</u>	<u>Ações</u>
Rosediamond LLP - sediada em Londres	103.212
São Francisco Participações Ltda.	1.462
Edward Jorge Cristianini	1
Alcides Lopes Tapias	1
Marco Bulle Lopes	<u>1</u>
	<u>104.677</u>

b) Reserva legal

É constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até atingir os limites fixados pela legislação societária brasileira.

c) Dividendos

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em Assembléia Geral dos Acionistas poderá ser deliberado o pagamento de juros sobre o capital próprio, e o valor pago a esse título será considerado como distribuição de dividendos pela Sociedade.

### 13. COMPROMISSOS

a) Os imóveis utilizados nas atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas são alugados. Os prazos de locação e os valores dos aluguéis são suportados por contratos cujos prazos de vigência variam de junho de 2006 até janeiro de 2011. O valor que será incorrido anualmente pelas Sociedades com aluguel é de R\$1.860. Os contratos são atualizados monetariamente, e seu reajuste é calculado anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

b) A Sociedade e Francisco Lopes Filho (“FLF”) celebraram, em 15 de agosto de 2006, um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual FLF outorgou à Sociedade, com exclusividade, pelo prazo de dez anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes, a licença onerosa de uso das marcas “Lopes”. O Contrato de Licença de Marcas prevê como contraprestação à licença das marcas uma remuneração estabelecida da seguinte forma: carência da data de assinatura do contrato até 31 de dezembro de 2008 e nos anos 2009 e 2010 a remuneração foi fixada no valor mensal de R\$80.000,00, no ano 2011 no valor mensal de R\$100.000,00, no ano 2012 no valor mensal de R\$120.000,00, no ano 2013 no valor mensal de R\$140.000,00 e nos anos 2014, 2015 e 2016 no valor mensal de R\$160.000,00. Os valores ajustados no contrato serão corrigidos anualmente pelo índice de variação da taxa SELIC, ou alternativamente, pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI (FGV) ou IGP-M (FGV); entre eles aquele cuja variação do índice for maior no período de cada ano. O não-pagamento da remuneração no prazo fixado no contrato acarretará juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária calculada pela variação do IGP-M (FGV), ou outro índice que o substitua, ambos calculados sobre o valor devido, desde a data de vencimento até o efetivo pagamento, “pro rata die”, mais multa de 10% sobre o valor devido.

### 14. REMUNERAÇÃO DA DIRETORIA

É fixada no limite de R\$500 a remuneração global anual para a diretoria e é registrada na conta “Honorários da Diretoria” na data de ocorrência.

## 15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros estão apresentados nos balanços pelos valores originais e pelas respectivas apropriações de receitas e encargos, os quais se aproximam dos valores de mercado. A Sociedade e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 30 de setembro de 2006.

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Sociedade e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos e contas a receber. A Sociedade e suas controladas mantêm contas correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Sociedades monitorado por meio de controles internos, e para aqueles em que não há expectativa de realização é constituída a provisão para créditos de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes.

As transações com partes relacionadas poderiam gerar resultados diferentes, caso tivessem ocorrido com partes não relacionadas.

## 16. OUTRAS INFORMAÇÕES

Em 15 de agosto de 2006, foi celebrado o Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ativos, Transferência de Direitos e Outras Avenças, visando à transferência dos ativos e passivos (provisão de férias e 13º salário), contratos e funcionários das sociedades Lopes Consultoria de Imóveis Ltda., Lopes Consultoria de Imóveis UPH Ltda., Lopes Consultoria de Imóveis UPL Ltda. e Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. - EMBRACI para as sociedades LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A., LR - Consultoria de Imóveis Ltda., SATI - Assessoria Imobiliária Ltda., LIL - Intermediação Imobiliária Ltda. e EBC - Consultoria de Imóveis Ltda., que assumiram as atividades anteriormente exercidas por aquelas Sociedades.

As Sociedades mencionadas anteriormente que cederam seus ativos, contratos e funcionários e venderam parte substancial de seus ativos imobilizados continuarão existindo até que todas as obrigações e passivos tenham sido quitados ou sejam alcançados pela prescrição. Sendo assim, essas Sociedades são responsáveis pelos passivos existentes até 15 de agosto de 2006, exceto pelo passivo de provisão de férias e 13º salário dos funcionários transferidos.

Pelas transferências mencionadas anteriormente deverá ser pago o montante de R\$3.607, o qual foi apurado com base no valor contábil dos ativos vendidos, deduzido do único passivo transferido referente a provisão de férias e 13º salário dos funcionários que foram passados para as novas empresas, em seis parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 90 dias após a assinatura do contrato, conforme demonstrado na conta “Contas a pagar” (vide nota explicativa nº 10).

## 17. SEGUROS

A política das Sociedades é a de manter cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração em face dos riscos que envolvem incêndios, alagamentos, bens próprios e de terceiros e acidentes de trabalho, entre outros. Em 30 de setembro de 2006, o valor segurado contratado pode ser assim demonstrado:

	<u>R\$</u>
Riscos operacionais	10.500
Acidentes pessoais	240
Responsabilidade civil	55
Veículos	(*)

(\*) Seguro para todos os veículos a valor de mercado na data da ocorrência.

## 18. EVENTOS SUBSEQÜENTES

a) Em outubro de 2006 ocorreram transferências de cotas das controladas da Sociedade conforme segue:

- Em 10 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da SATI, transferiu 98 cotas para a Sociedade, 1 para a LR e 1 para a LIL.
- Em 11 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da EBC, transferiu 99 cotas para a Sociedade e 1 para a LR - Consultoria de Imóveis Ltda.
- Em 13 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da LCI, transferiu 99 cotas para a Sociedade e 1 cota para a EBC.
- Em 16 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da LR, transferiu 99 cotas para a Sociedade e 1 para a LIL.
- Em 17 de outubro de 2006, Marcos Bulle Lopes, até então detentor de 100 cotas sociais da controlada LIL, transferiu 99 cotas para a Sociedade e 1 para a LCI.

b) Através de deliberação em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 1º de novembro de 2006, foi aprovado o desdobramento de ações de emissão da Sociedade à razão de 1 para 458,553454 ações, promovendo o arredondamento para o número imediatamente superior, a fim de atingir um número inteiro, de forma que o capital social da Sociedade passe a ser representado por 48.000.000 de ações.

#### 4. ANEXOS

---

- Estatuto Social Consolidado
- Informações Anuais (IAN) relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 (somente informações não incluídas neste Prospecto Definitivo)

[página intencionalmente deixada em branco]

# **LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A**

CNPJ/MF N.º 08.078.847/0001-09

NIRE 35.300.331.494

## **Estatuto Social**

### **Capítulo I**

#### **Denominação, Objeto, Sede e Prazo de Duração**

**Artigo 1º.** A LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital autorizado, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

**Artigo 2º.** A Companhia tem por objeto social (i) a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis ou de direitos e obrigações a eles relativos; (ii) a administração de bens próprios, por conta própria ou de terceiros; e (iii) a participação, de qualquer forma, no capital social de outras empresas.

**Artigo 3º.** A Companhia tem sua sede e domicílio legal na cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, competindo ao Conselho de Administração fixar a sua exata localização.

**Parágrafo Único** - A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior por deliberação do Conselho de Administração.

**Artigo 4º.** A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

### **Capítulo II**

#### **Capital Social e Ações**

**Artigo 5º.** O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 104.677,48 (cento e quatro mil, seiscentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), representado por 48.000.000 (quarenta e oito milhões) de ações ordinárias, sem valor nominal.

**Parágrafo 1º** - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária confere o direito a um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

**Parágrafo 2º** - Todas as ações da Companhia são nominativas e escriturais. Poderá ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores (“Lei das Sociedades por Ações”).

**Parágrafo 3º** - A Companhia não pode emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

**Parágrafo 4º** - 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, ressalvado o disposto no Artigo 6º deste Estatuto Social.

**Artigo 6º.** O capital social da Companhia pode ser aumentado em até mais 20.000.000 (vinte milhões) de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que tem competência para fixar o preço de emissão e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do limite do capital autorizado.

**Parágrafo 1º** - A Companhia poderá, dentro do limite de capital autorizado neste Artigo e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

**Parágrafo 2º** - Poderá ser excluído o direito de preferência, ou ser reduzido o prazo para o seu exercício, na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado, a critério do Conselho de Administração.

### **Capítulo III**

#### **Assembléias Gerais de Acionistas**

**Artigo 7º.** A Assembléia Geral que for convocada e instalada de acordo com a legislação aplicável e as disposições deste Estatuto Social tem poderes para decidir sobre todos os negócios relativos à atividade da Companhia e tomar todas as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

**Artigo 8º.** A Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e deste Estatuto Social.

**Parágrafo 1º** - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria de votos dos acionistas presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

**Parágrafo 2º** - A Assembléia Geral que tiver como matéria da ordem do dia deliberar sobre (a) o cancelamento de registro de companhia aberta, (b) a saída da Companhia do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – Bovespa (“Novo Mercado” e “Bovespa”) ou (c) a alteração ou exclusão do Artigo 35 deste Estatuto Social, deverá ser convocada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

**Parágrafo 3º** - A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 4º** - Nas Assembléias Gerais, os acionistas deverão apresentar, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 (cinco) dias antes da data da realização da Assembléia Geral; (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

**Parágrafo 5º** - As atas de Assembléia deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções.

**Artigo 9º.** A mesa da Assembléia Geral deve ser composta pelo presidente e o secretário, indicados pelo Presidente do Conselho de Administração.

**Artigo 10.** Compete à Assembléia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

- a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
- c) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- d) reformar o Estatuto Social;
- e) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;
- f) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- g) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- h) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos;
- i) deliberar sobre aumento do capital social, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social;
- j) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- k) deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

- l) deliberar a saída do Novo Mercado, a qual deverá ser comunicada à Bovespa por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;
- m) escolher empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo VII deste Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração; e
- n) deliberar a realização de oferta pública primária de ações ou de títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia.

## **Capítulo IV Administração**

### **Seção I Disposições Gerais**

**Artigo 11.** A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria na forma da lei e deste Estatuto Social. Os conselheiros são eleitos pela Assembléia Geral e os diretores são eleitos pelo Conselho de Administração.

**Artigo 12.** A posse dos administradores nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

**Parágrafo 1º** – Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembléia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

**Parágrafo 2º** - A Assembléia Geral fixará a remuneração global anual dos administradores e caberá ao Conselho de Administração efetuar a distribuição da verba individualmente.

**Artigo 13.** Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

**Parágrafo Único** - Só é dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. São considerados presentes os membros do órgão da administração que manifestarem seu voto por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão, por voto escrito antecipado e por voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

## **Seção II**

### **Conselho de Administração**

**Artigo 14.** O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos acionistas.

**Parágrafo 1º** - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado. Quando, em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

**Parágrafo 2º** - A qualificação como Conselheiro Independente deverá ser expressamente declarada na ata da assembléia geral que o eleger.

**Parágrafo 3º** - Na Assembléia Geral Ordinária que tiver por objeto deliberar a eleição do Conselho de Administração, tendo em vista o término de seu mandato, os acionistas deverão fixar o número efetivo de membros do Conselho de Administração para o próximo mandato.

**Parágrafo 4º** - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, 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.

**Parágrafo 6º** - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar, adicionalmente ao Comitê Consultivo, comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia.

**Parágrafo 7º** - Caso o Conselho de Administração decida criar um Comitê Consultivo, o mesmo elegerá, entre seus membros e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia, até 4 (quatro) membros que deverão compor o Comitê Consultivo, cujos membros não receberão qualquer tipo de remuneração, não exercerão representação e deverão emitir pareceres ou recomendações acerca das atividades sociais da Companhia, com mandato de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembléias Gerais Ordinárias. O Comitê Consultivo reunir-se-á sempre que necessário e exercerá funções consultivas em conformidade com seu regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração, devendo a Companhia manter um escritório e apoio administrativo à disposição deste órgão.

**Parágrafo 8º** - O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos conselheiros presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos. O Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

**Parágrafo 9º** - No caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, um novo membro deve ser eleito pela Assembléia Geral e o seu mandato deve vigorar até o fim do mandato unificado dos demais conselheiros. Para os fins deste Artigo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

**Artigo 15.** O Conselho de Administração tem mandato unificado de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembléias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo 1º** - Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

**Parágrafo 2º** - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho de Administração que não sejam membros em sua composição mais recente, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 (cinco) dias 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 16.** O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, uma vez por trimestre e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente ou pelo Vice-Presidente ou pela maioria dos seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria. Para ser válida, a convocação deve ser feita com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou mensagem eletrônica, devendo indicar a data e o horário da reunião e os assuntos que constam da ordem do dia. Serão dispensáveis as formalidades de convocação quando todos os conselheiros comparecerem à reunião, ou se declararem por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

**Parágrafo Único** - As reuniões do Conselho poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. A respectiva ata deverá ser posteriormente assinada por todos os membros que participaram da reunião.

**Artigo 17.** As reuniões do Conselho de Administração são presididas pelo seu Presidente ou, na sua ausência, pelo seu Vice-Presidente (ou, na ausência deste, por outro membro nomeado pela maioria dos votos dos demais conselheiros). As reuniões são instaladas com a presença da maioria de seus membros. Nas reuniões, o conselheiro pode ser representado por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, por meio de procuração, e poderá enviar seu voto por escrito, inclusive por fac-símile.

**Artigo 18.** Cada conselheiro tem direito a 01 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração, seja pessoalmente ou representado por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, mediante apresentação de procuração específica para a reunião em pauta, incluindo o voto de membro do conselho ausente e sua respectiva justificativa. Serão considerados válidos os votos dos membros do Conselho de Administração que tenham sido enviados por escrito, antes da reunião do Conselho de Administração. As deliberações da reunião serão válidas se contarem com o voto favorável da maioria dos conselheiros presentes à reunião. As deliberações devem ser lavradas em atas e registradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos

perante terceiros, seus extratos devem ser arquivados na Junta Comercial competente e publicados.

**Artigo 19.** Compete ao Conselho de Administração, além das demais competências a ele atribuídas por este Estatuto:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) eleger e destituir os Diretores da Companhia, fixar-lhes as atribuições e poderes de representação da Companhia, observado o disposto neste Estatuto Social;
- c) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- d) convocar a Assembléia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- f) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição ou de debêntures na forma da legislação em vigor;
- g) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros sempre que tais operações, individual ou conjuntamente consideradas, representem valores superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- h) escolher e destituir os auditores independentes;
- i) distribuir entre os Conselheiros e Diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembléia Geral;
- j) autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no artigo 6º deste Estatuto, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;

- k) deliberar a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- l) outorgar opção de compra ou subscrição de ações da Companhia, de acordo com o plano aprovado em Assembléia Geral;
- m) definir a lista triplíce de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, na forma definida no Parágrafo 1º do Artigo 41 deste Estatuto Social;
- n) autorizar o levantamento de demonstrações financeiras e distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio em períodos iguais ou menores a 6 (seis) meses, à conta do lucro apurado nessas demonstrações financeiras ou à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço patrimonial anual ou semestral, na forma prevista neste Estatuto Social e na legislação aplicável;
- o) autorizar todos os atos, documentos e contratos que estabeleçam obrigações, responsabilidade ou o desembolso de fundos da Companhia, que ultrapassem valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excluindo pagamento de tributos no curso normal dos negócios;
- p) autorizar o licenciamento de marca de propriedade da Companhia;
- q) apresentar à Assembléia Geral proposta de cisão, fusão, incorporação, dissolução ou participação em qualquer empreendimento comum, em qualquer associação entre empresas, bem como a transformação em outro tipo societário, falência, concordata e liquidação da Companhia;
- r) deliberar sobre a abertura, o encerramento e a alteração de endereços de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País ou no exterior, inclusive a aquisição de participações societárias em outras empresas, no contexto de plano de expansão da Companhia;
- s) aprovar os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento;

- t) apresentar à Assembléia Geral proposta acerca de alteração ou exclusão do Artigo 35 deste Estatuto Social;
- u) apresentar à Assembléia Geral proposta de participação nos lucros dos administradores da Companhia, podendo propor a não atribuição de qualquer participação; e
- v) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria;

**Parágrafo Único** - A deliberação do Conselho de Administração serão tomadas sempre mediante deliberação da maioria absoluta dos membros do Conselho de Administração em exercício.

### **Seção III** **Diretoria**

**Artigo 20.** A Diretoria é composta por 10 (dez) membros, acionistas ou não, e residentes no Brasil. A Diretoria tem (i) 1 (um) Diretor Presidente; (ii) 1 (um) Diretor Vice-Presidente; (iii) 1 (um) Diretor Superintendente; (iv) 1 (um) Diretor Técnico; (v) 1 (um) Diretor Financeiro; (vi) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; (vii) 1 (um) Diretor de Novos Negócios; (viii) 2 (dois) Diretores de Atendimento; e (ix) 1 (um) Diretor Jurídico, sendo admitida a cumulação de cargos.

**Parágrafo 1º** - Nos seus impedimentos temporários ou ausências, o Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Vice-Presidente. Em caso de vacância do cargo de Diretor Presidente, o seu substituto provisório será o Diretor Vice-Presidente até a primeira reunião subsequente do Conselho de Administração, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após tal vacância, e designará o substituto do Diretor Presidente pelo restante do prazo de mandato.

**Parágrafo 2º** - Os demais Diretores serão substituídos, em casos de ausência ou impedimento temporário, por outro Diretor, escolhido pelo Diretor Presidente. Em caso de vacância no cargo de Diretor, o substituto provisório será escolhido pelo Diretor Presidente e assumirá a Diretoria até a primeira reunião subsequente do Conselho de Administração, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após tal vacância, que lhe designará substituto pelo restante do prazo de mandato.

**Parágrafo 3º** - Para os fins do disposto nos Parágrafos 1º e 2º deste Artigo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 30 (trinta) dias consecutivos.

**Parágrafo 4º** - Os Diretores têm as seguintes atribuições, que poderão ser detalhadas pelo Conselho de Administração:

- a) Diretor Presidente. Convocar e presidir reuniões da Diretoria; supervisionar as atividades gerais da Companhia; submeter ao Conselho de Administração matérias que julgar conveniente.
- b) Diretor Vice-Presidente. Substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, exercendo a função daquele cumulativamente com suas funções; supervisionar o planejamento, desenvolvimento e suporte às operações da Companhia; e submeter ao Conselho de Administração matérias que julgar conveniente.
- c) Diretor Superintendente. Desenvolver a competitividade, rentabilidade e qualidade dos produtos e serviços oferecidos; e apresentar propostas de política comercial.
- d) Diretor Técnico. Dirigir e coordenar todos os trabalhos da Companhia, no que tange à corretagem imobiliária; representar a Companhia, ativa ou passivamente, perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI (“CRECI”), em todas as questões que envolvam atividades imobiliárias.
- e) Diretor Financeiro. Coordenar e dirigir as atividades das áreas administrativa e financeira da Companhia, incluindo, mas não se limitando, o planejamento financeiro, elaboração de orçamento, gestão de tesouraria e contabilidade.
- f) Diretor de Relações com Investidores. Representar a Companhia perante entidade institucional, órgão regulador ou atuante no mercado de valores mobiliários nacional e/ou internacional, a CVM e a BOVESPA, no caso da Companhia ter registro em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e desempenhar funções de relações com investidores e as de prestação de informações ao público investidor.

- g) Diretor de Novos Negócios. Captar novos negócios e clientes incorporadores de interesse e rentabilidade para a Companhia; planejar, organizar, gerir e supervisionar as pesquisas mercadológicas para a realização dos lançamentos imobiliários.
- h) Diretor de Atendimento. Orientar, organizar, gerir e supervisionar toda a prestação de serviços voltada diretamente a empreendedores ou incorporadores, na consultoria, na concepção e no desenvolvimento dos projetos de lançamentos imobiliários; elaboração da estratégia de marketing do empreendimento, para o desenvolvimento da campanha de comunicação para inserção dos empreendimentos no mercado.
- i) Diretor Jurídico. Orientar, organizar e gerir as questões jurídicas da Companhia, agindo na defesa de seus interesses, contratando e coordenando advogados e/ou escritórios de advocacia; dirigir e gerir o serviço de atendimento ao cliente comprador dos imóveis intermediados pela Companhia.

**Parágrafo 5º** - O Diretor Técnico deve ser corretor de imóveis inscrito no CRECI e devidamente credenciado por este órgão e somente poderá ser substituído por corretor de imóveis inscrito no CRECI e devidamente credenciado por este órgão, para representar a Companhia.

**Parágrafo 6º** - No caso de vacância do cargo de Diretor Técnico, a Companhia deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar ao CRECI cópia da ata de reunião do Conselho de Administração de eleição do novo Diretor Técnico.

**Artigo 21.** A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;
- b) representar a Companhia, de conformidade com as atribuições dadas por este Estatuto Social, pelo Conselho de Administração e pela Assembléia Geral;

- c) 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;
- d) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento.

**Artigo 22.** Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembléias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 23.** Adicionalmente ao disposto no Artigo 20, Parágrafo 4º deste Estatuto Social, a Companhia será representada por seus Diretores para a prática dos seguintes atos:

- a) administração, gestão e supervisão dos negócios da Companhia, de acordo com as diretrizes determinadas pelo Conselho de Administração e pela Assembléia Geral, sendo que, os atos de intermediação imobiliária deverão ser praticados exclusivamente pelo Diretor Técnico;
- b) correspondências gerais da Companhia;
- c) celebração de contratos, acordos e assunção de obrigações em nome Companhia, sendo que, os atos de intermediação imobiliária deverão ser praticados exclusivamente pelo Diretor Técnico;
- d) representação da Companhia, ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente, perante quaisquer terceiros, qualquer órgão público ou autoridade federal, estadual ou municipal, assim como autarquias governamentais, sociedades de economia mista, entidades paraestatais, e de qualquer instituição de crédito, sendo que, os atos de intermediação imobiliária deverão ser praticados exclusivamente pelo Diretor Técnico;

- e) realização de transações bancárias com qualquer instituição financeira, abertura e fechamento de contas correntes, emissão e endosso de cheques, emissão de duplicatas;
- f) aprovação e fixação das instruções internas e regras da Companhia, observadas as decisões do Conselho de Administração e da Assembléia Geral a este respeito;
- g) contratação e demissão de profissionais ou empregados;
- h) outorga de procurações em nome da Companhia.

**Parágrafo Único** - Para os atos indicados nos itens (a), (c) e (d), acima, a Companhia será representada pela assinatura do Diretor Técnico, juntamente com o Diretor Presidente, com o Diretor Vice-Presidente ou com o Diretor Jurídico. Para os demais atos indicados neste Artigo, a Companhia poderá ser representada, observadas os limites definidos pelo Conselho de Administração, da seguinte forma:

- a) 02 (dois) Diretores, sendo 01 (um) deles obrigatoriamente o Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente;
- b) 01 (um) procurador e 01 (um) Diretor, sendo este obrigatoriamente o Diretor Presidente, o Diretor Vice-Presidente ou o Diretor Financeiro; ou
- c) 02 (dois) procuradores investidos com poderes específicos.

**Artigo 24.** As procurações da Companhia deverão ser assinadas por 2 (dois) Diretores em conjunto, devendo um deles ser o Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente, e especificarão os poderes concedidos e o prazo de mandato, que não poderá ser superior a 1 (um) ano e nem exceder 30 (trinta) dias contados da data da realização da primeira Assembléia Geral Ordinária subsequente à outorga da procuração. Esta regra do prazo de validade não se aplica às procurações *ad judícia*, para defesa dos interesses da Companhia em juízo ou em procedimentos administrativos, que serão outorgadas por prazo indeterminado.

**Parágrafo 1º** - Ressalvado o disposto no Artigo 23 deste Estatuto Social, a Companhia poderá fazer-se representar, isoladamente, por um procurador especialmente designado e com poderes específicos, constituído conforme o *caput* deste Artigo.

**Parágrafo 2º** - É vedada a constituição de procuradores para o exercício da administração e para a prática de atos relacionados à atividade imobiliária.

**Artigo 25.** A Diretoria deverá reunir-se sempre que necessário, sendo convocada pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor Vice-Presidente. Para ser válida, a convocação deve ser feita com antecedência mínima de 2 (dois) dias, por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou mensagem eletrônica, devendo indicar a data e o horário da reunião e os assuntos que constam da ordem do dia. Serão dispensáveis as formalidades da convocação quando todos os diretores comparecerem à reunião, ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

**Parágrafo 1º** - As atas das reuniões devem ser lavradas no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, arquivadas na Junta Comercial competente e publicadas. A presença da maioria dos diretores constitui quorum para a instalação das reuniões.

**Parágrafo 2º** - Cada diretor tem direito a 01 (um) voto nas reuniões. As deliberações da diretoria serão válidas se contarem com o voto favorável da maioria dos diretores presentes. Caso haja empate, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

**Artigo 26.** São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação à Companhia, os atos praticados por conselheiros, diretores, procuradores ou empregados, em negócios estranhos ao objeto social, neles incluídos a prestação de fiança, aval, endosso ou quaisquer garantias não relacionadas ao objeto social ou contrários ao disposto neste Estatuto Social.

## **Capítulo V Conselho Fiscal**

**Artigo 27.** O Conselho Fiscal da Companhia funcionará de modo não permanente, com as atribuições e poderes que a lei lhe confere, e somente será instalado por deliberação da Assembléia Geral, ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei.

**Parágrafo 1º** - Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros titulares e suplentes de igual número, acionistas ou não, eleitos pela Assembléia Geral.

**Parágrafo 2º** - A posse dos membros do Conselho Fiscal nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo conselheiro empossado, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

**Parágrafo 3º** - O Conselho Fiscal elegerá seu Presidente na primeira reunião e funcionará de acordo com regimento interno aprovado na Assembléia Geral que deliberar sobre sua instalação, se for o caso.

**Parágrafo 4º** - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas sempre por maioria absoluta de votos e serão lavradas, em forma de Ata, no livro próprio e assinadas por todos os presentes.

**Parágrafo 5º** - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembléia Geral Ordinária que os eleger, observado o Parágrafo 3º do Artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 6º** - O mandato unificado dos membros do Conselho Fiscal encerrar-se-á na Assembléia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

**Parágrafo 7º** - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

**Parágrafo 8º** - 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 9º** - 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 ("Concorrente"), estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (i) for empregada, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Concorrente ou de Controlador ou Controlada (conforme definidos no Artigo 32, Parágrafo 1º deste Estatuto Social) da Concorrente; (ii) for cônjuge ou parente até segundo grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Concorrente ou de Controlador ou Controlada da Concorrente.

**Parágrafo 10** - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal que não tenham sido membros da sua composição após no período subsequente à última Assembléia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

## **Capítulo VI**

### **Exercício Social, Distribuições e Reservas**

**Artigo 28.** O exercício social da Companhia começa em 1<sup>o</sup> de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social, serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo, a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembléia Geral, com observação aos preceitos legais pertinentes.

**Artigo 29.** Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, a administração apresentará à Assembléia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, conforme o disposto no Parágrafo 1<sup>o</sup> deste Artigo, ajustado para fins do cálculo de dividendos, nos termos do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, observada a seguinte ordem de dedução:

- a) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reserva de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; e
- b) a parcela necessária ao pagamento de um dividendo obrigatório não poderá ser inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo Artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações.

**Parágrafo 1<sup>o</sup>** - A Assembléia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, após deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos casos, forma e limites legais.

**Parágrafo 2<sup>o</sup>** - O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembléia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela

Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembléia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

**Parágrafo 3º** - A Assembléia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

**Parágrafo 4º** - 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.

**Artigo 30.** Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembléia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

**Parágrafo 1º** - Em caso de crédito de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese do 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 crédito no decorrer do exercício social, se dará por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

**Artigo 31.** 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.

## **Capítulo VII**

### **Da Alienação do Controle Acionário, do Cancelamento do Registro de Companhia Aberta e da Saída do Novo Mercado**

**Artigo 32.** A alienação do Controle (conforme definido no Parágrafo 1º deste Artigo) 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 OPA aos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do Controle.

**Parágrafo 1º** - Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

“Acionista Adquirente” significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

“Controle” (bem como seus termos correlatos, “Poder de Controle”, “Controlador”, “sob Controle comum” ou “Controlada”) significa o poder efetivamente utilizado para 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 assembleias 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 acordos 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 um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze 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 15% (quinze 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.

“OPA” significa oferta pública de aquisição de ações.

**Parágrafo 2º** – Caso a aquisição do Controle também sujeite o adquirente do Controle à obrigação de realizar a OPA exigida pelo Artigo 35 deste Estatuto Social, o preço de aquisição na OPA do referido Artigo 35 será o maior entre os preços determinados em conformidade com este Artigo 32 e o Artigo 35, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

**Parágrafo 3º** - O(s) acionista(s) Controlador(es) alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderá transferir a propriedade de suas ações, enquanto o acionista adquirente não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

**Parágrafo 4º** - A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o adquirente do Poder de Controle ou para o(s) acionista(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto esse(s) acionista(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

**Parágrafo 5º** - 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 subscrito o Termo de Anuência referido no Parágrafo 3º deste Artigo.

**Artigo 33.** A OPA referida no Artigo anterior 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 do Controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o Controlador alienante ficará obrigado a declarar à Bovespa o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

**Artigo 34.** Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações 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 referida no Artigo 32 deste Estatuto Social;
- II. ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da alienação do Controle da Companhia, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ("IPCA") até o momento do pagamento;
- III. tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação caso o percentual de ações em circulação após a alienação do Controle seja inferior ao mínimo exigido pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado, dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Controle.

**Artigo 35.** Qualquer Acionista Adquirente, que adquirir ou se tornar titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar, conforme o caso, o registro de uma OPA da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na

regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, outros regulamentos da Bovespa e os termos deste Artigo.

**Parágrafo 1º** - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na Bovespa; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2º deste Artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

**Parágrafo 2º** - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 120% (cento e vinte por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 (doze) meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (ii) 120% (cento e vinte por cento) do preço unitário mais alto pago pelo Acionista Adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; (iii) o valor econômico apurado em laudo de avaliação.

**Parágrafo 3º** - A realização da OPA mencionada no caput deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 4º** - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 5º** - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, 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 que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

**Parágrafo 6º** - Qualquer Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia

em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, estará igualmente obrigado a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos sobre ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA, nos termos descritos neste Artigo.

**Parágrafo 7º** - As obrigações constantes do Artigo 254-A da Lei de Sociedade por Ações e dos Artigos 32, 33 e 34 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste Artigo, ressalvado o disposto nos Artigos 39 e 40 deste Estatuto Social.

**Parágrafo 8º** - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência: (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembléia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira da Companhia realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

**Parágrafo 9º** - Para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

**Parágrafo 10** - Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 2º deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

**Parágrafo 11 -** Não obstante o disposto neste Artigo e nos Artigos 39 e 40 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das OPAs nos mesmos mencionadas.

**Parágrafo 12 -** A alteração que limite o direito dos acionistas à realização da OPA prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo obrigará os acionistas que tiverem votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembléia Geral a realizar a OPA prevista neste Artigo, observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 8 deste Estatuto Social.

**Artigo 36.** Na OPA a ser efetivada pelo(s) acionista(s) Controlador(es), 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, referido no Artigo 38 deste Estatuto Social.

**Artigo 37.** O(s) acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionistas Controlador da Companhia deverá(ao) efetivar OPA caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem a saída da Companhia do Novo Mercado, seja (i) para negociação das ações fora do Novo Mercado, ou (ii) em virtude de reorganização societária na qual as ações da Companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado. O preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, referido no Artigo 38 deste Estatuto Social, observadas a legislação aplicável e as regras constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado. A notícia da realização da oferta pública deverá ser comunicada à Bovespa e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado referida saída ou reorganização, conforme o caso.

**Artigo 38.** O laudo de avaliação de que tratam o Artigo 35, Parágrafo 2º, e os Artigos 36 e 37 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente da Companhia, seus Administradores e Controladores, bem como do poder de decisão destes, devendo o laudo também 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 Artigo 8º.

**Parágrafo 1º -** A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia de que tratam os Artigos 36 e 37 é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, ser tomada por maioria absoluta dos votos

das ações em circulação manifestados na Assembléia Geral que deliberar sobre o assunto, não se computando os votos em branco. A assembleia prevista neste Parágrafo 1º, se instalada em primeira convocação, deverá contar com acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das ações em circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

**Parágrafo 2º** - Competirá ao Conselho de Administração nomear o responsável pela elaboração do laudo de que trata o Artigo 35, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

**Parágrafo 3º** - Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser suportados integralmente pelos responsáveis pela efetivação da OPA.

**Artigo 39.** É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

**Artigo 40.** A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo VII, no Regulamento de Listagem 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 e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

**Artigo 41.** Qualquer Acionista Adquirente que tenha subscrito e/ou adquirido ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 8% (oito por cento) do capital social da Companhia e que deseje realizar uma nova aquisição de ações de emissão da Companhia em bolsa de valores, estará obrigado a, previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito à Companhia e ao diretor de pregão da Bovespa, através da sociedade corretora pela qual pretenda adquirir as ações, sua intenção de adquirir outras ações de emissão da Companhia, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o diretor 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, da regulamentação da CVM e os regulamentos da Bovespa aplicáveis.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO JUÍZO ARBITRAL**

**Artigo 42.** A Companhia, seus acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal 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 Anônimas, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

**Parágrafo Único** – Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, 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.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA**

**Artigo 43.** A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembléia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

## **CAPÍTULO X**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 44.** 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 45.** A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembléia Geral ou em reunião do Conselho de Administração contrários aos seus termos.

**Artigo 46.** A Assembléia Geral Extraordinária que aprovar o presente Estatuto Social, deverá deliberar o número efetivo de membros do Conselho de Administração e eleger os demais membros necessários para compor o órgão, se for o caso.

**Artigo 47.** A primeira reunião do Conselho de Administração realizada após a Assembléia Geral Extraordinária que aprovar o presente Estatuto Social deverá eleger o Vice-Presidente do Conselho de Administração e fixar a exata localização da sede social.

**Artigo 48.** Os membros do Conselho de Administração e Diretores em exercício na data da aprovação deste Estatuto Social deverão concluir o mandato de 2 (dois) exercícios sociais para a qual foram eleitos.

**Artigo 49.** O disposto no Artigo 35 deste Estatuto Social não se aplica aos atuais acionistas ou Grupo de Acionistas que já sejam titulares de quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores na data da publicação do anúncio de início de distribuição pública secundária de ações de emissão da Companhia ("Anúncio de Início"), referente à oferta pública de distribuição de ações de emissão da Companhia objeto do Processo CVM nº RJ/2006-7686 de 9 de outubro de 2006 ("Distribuição Pública"), aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia a partir da publicação do Anúncio de Início.

**Artigo 50.** O disposto no Artigo 41 deste Estatuto Social não se aplica aos atuais acionistas ou Grupo de Acionistas que já sejam titulares de quantidade igual ou superior 8% (oito por cento) do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores no terceiro dia útil contado da publicação do Anúncio de Início, data da liquidação física e financeira da Distribuição Pública ("Data de Liquidação"), aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia a partir do primeiro dia subsequente à Data de Liquidação.

**Artigo 51.** As disposições contidas no Capítulo VII, bem como as regras referentes ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado constantes do Artigo 12, *in fine*, e do Artigo 27, Parágrafo 2º *in fine*, deste Estatuto Social, somente terão eficácia a partir da data da publicação do Anúncio de Início."

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 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08078847000109
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL LOPES		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR NAO APLICAVEL		
6 - NIRE 35.300.331.494		
7 - SITE WWW.LOPES.COM.BR		

## 01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO RUA ESTADOS UNIDOS Nº 1971		2 - BAIRRO OU DISTRITO JARDIM AMERICA	
3 - CEP 01427-002	4 - MUNICÍPIO SAO PAULO		5 - UF SP
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 3067-0570	8 - TELEFONE 3067-0120	9 - TELEFONE -
10 - TELEX			
11 - DDD 11	12 - FAX 3088-1866	13 - FAX -	14 - FAX -
15 - E-MAIL LOPES@LOPES.COM.BR			

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS  
ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME Roberto Martins Amatzuzi			
2 - CARGO Diretor de Relação com Investidores			
3 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Estados Unidos Nº 1971		4 - BAIRRO OU DISTRITO Jardim América	
5 - CEP 01427-002	6 - MUNICÍPIO Sao Paulo		7 - UF SP
8 - DDD 11	9 - TELEFONE 3067-0570	10 - TELEFONE 3067-0120	11 - TELEFONE -
12 - TELEX			
13 - DDD 11	14 - FAX 3088-1866	15 - FAX 3067-0565	16 - FAX -
17 - E-MAIL ramatzuzi@lopes.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 011	26 - TELEFONE 3684-3749	27 - TELEFONE -	28 - TELEFONE -
29 - TELEX			
30 - DDD 011	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 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

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 Roberto Martins Amatuzzi					
2 - ENDEREÇO COMPLETO RUA ESTADOS UNIDOS Nº 1971				3 - BAIRRO OU DISTRITO JARDIM AMERICA	
4 - CEP 01427-002		5 - MUNICÍPIO SAO PAULO			6 - UF SP
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 3067-0570	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX	
12 - DDD 11	13 - FAX 3088-1866	14 - FAX -	15 - FAX -		
16 - E-MAIL ramatuzzi@lopes.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM	18 - CPF 066.536.298-64	19 - PASSAPORTE CM510250			

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 21/05/2006	2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 22/05/2006
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 23/05/2006	4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2006
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	6 - CÓDIGO CVM 00385-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Walter Dalsasso	8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 531.252.408-59

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 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração					
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INTERMEDIÇÃO DE IMOVEIS				6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES NÃO	

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

**01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS**

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Estrangeira	
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

**01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES**

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Diário Oficial do Estado	SP
02	Jornal Estado de São Paulo	SP

**01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

1 - DATA 16/11/2006	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE AGE	2 - DATA DO EVENTO 07/11/2006	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS 11	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS 0	5 - ACORDO DE ACIONISTAS SIM	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO NÃO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS 07/11/2006
------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	---	---

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EXISTE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NÃO	10 - QUANTIDADE (Unidade) 0	11 - PERCENTUAL 0,00	12 - QUANTIDADE (Unidade) 0	13 - PERCENTUAL 0,00	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 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS						
001	Rosediamond LLP	08.034.363-0001/50	Estrangeira					
	18.986.754	39,56	0	0,00	18.986.754	39,56	15/12/2006	SIM
002	São Francisco Real Estate Part. Ltda.	02.919.656-0001/38	Brasileira					
	2.819.040	5,87	0	0,00	2.819.040	5,87	15/12/2006	SIM
003	Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda	57.124.570-0001/00	Brasileira					
	2.013.200	4,19	0	0,00	2.013.200	4,19	15/04/2006	SIM
997	AÇÕES EM TESOURARIA							
	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
998	OUTROS							
	24.181.006	50,38	0	0,00	24.181.006	50,38		
999	TOTAL							
	48.000.000	100,00	0	0,00	48.000.000	100,00		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
001	Rosediamond LLP			15/12/2006				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINARIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS/ COTAS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.		
001002	25.000	50,00	0	0,00	25.000	50,00	27/11/2006	Ilhas Virgens B
001003	25.000	50,00	0	0,00	25.000	50,00	27/11/2006	Ilhas Virgens B
001999	50.000	100,00	0	0,00	50.000	100,00		TOTAL

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
001002	St. Edward International Corporation					
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.
001002001	Francisco Lopes Filho	005.133.778-91	Brasileiro			
	1	100,00	0	0,00	1	100,00
	TOTAL					
001002999					1	100,00
					0	0,00

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
0010003	St. Marcus Corporation					
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.
001003001	Francisco Lopes Filho	005.133.778-91	Brasileiro			
001003999	TOTAL					

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	22/05/2006	10.000	10.000	Subscrição Particular em Dinheiro	10.000	1,0000000000
02	17/07/2006	104.677	94.677	Subscrição Particular em Dinheiro	94.677	1,0000000000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA APROVAÇÃO	3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO ANTES DA APROVAÇÃO (Reais)	4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO DEPOIS DA APROVAÇÃO (Reais)	5 - QUANTIDADE DE AÇÕES ANTES DA APROVAÇÃO (Unidades)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Unidades)
01	01/11/2006			104.677	48.000.000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Unidades)	2 - VALOR (Reais)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
20.000.000	0	01/11/2006

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Unidades)
01	ORDINÁRIAS		20.000.000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

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	10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - RESAÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE	17 - OBSERVAÇÃO
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00				0,00	0,00000				O DIVIDENDO É O MÍNIMO OBRIGATORIO DE 25% DO LUCRO LIQUIDO ANUAL AJUSTADO

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO 27/11/2006	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO) 25,00
--	---

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7- TIPO DE EMPRESA	8 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	10 - QTD. AÇÕES ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	(Unidades)	
11 - INÍCIO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	12 - FINAL PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	13 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	14 - INÍCIO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	15 - FINAL DO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES ANTEPENÚLTIMO EXERC. SOCIAL
				(Unidades)	
01	SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.094.722/0001-64 06/06/2006	FECHADA CONTROLADA 31/12/2006	99,98	0,01
02	LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.083.296/0001-63 09/06/2006	FECHADA CONTROLADA 31/12/2006	99,99	0,01
03	EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.094.705/0001-27 09/06/2006	FECHADA CONTROLADA 31/12/2006	99,99	0,01
04	LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.140.034/0001-93 09/06/2006	FECHADA CONTROLADA 31/12/2006	99,99	0,01
05	LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.094.687/0001-83 09/06/2006	FECHADA CONTROLADA 31/12/2006	99,99	0,01

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1- ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	Intermediação de venda de lançamentos imob. e de loteamentos	83,00
02	Assessoria técnico imobiliária	17,00

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.01 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO**

---

---

**Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 11.03 destas Informações Anuais – IAN.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
--

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

1- ITEM	2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS	3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)
99	ENCOMENDAS NAO ATENDIDAS	0		

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.03 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES**

---

---

**Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

A Companhia entende que para o exercício de serviços de assessoria imobiliária esta controlada não conta com participação relevante de fornecedores, bem como não consome relevantes quantidades de quaisquer matérias primas.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

19.04 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

---

---

**Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

A Companhia entende que a receita líquida proveniente da atividade fim desta controlada (serviços de assessoria imobiliária) provém, em sua maior parte, de clientes pessoa física. Logo, devido a seu *portfólio* de clientes substancialmente pulverizado, bem como a participação relativa dos mesmos na receita líquida da controlada, não há clientes com representatividade igual ou superior a 10% da receita líquida total.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.05 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS**

---

---

**Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 17.01 destas Informações Anuais – IAN.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
--

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
1	Ativo Total	1.933	0	0
1.01	Ativo Circulante	1.933	0	0
1.01.01	Disponibilidades	1.338	0	0
1.01.02	Créditos	592	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	3	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	0	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	0	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
--

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
2	Passivo Total	1.933	0	0
2.01	Passivo Circulante	632	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	2	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	7	0	0
2.01.08	Outros	623	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	1.301	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	10	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.291	0	0

## 01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

## CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

## 19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 06/06/2006 a 31/12/2006	4 -	5 -
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	1.817	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(164)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	1.653	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(3)	0	0
3.05	Resultado Bruto	1.650	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(167)	0	0
3.06.01	Com Vendas	(34)	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(135)	0	0
3.06.03	Financeiras	2	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	2	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	1.483	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	1.483	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(192)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	1.291	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESSOURARIA (Unidades)	10.000	0	0
	LUCRO POR AÇÃO	0,00000	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 06/06/2006 A 31/12/2006 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	1.291	1.291
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	10	0	0	0	1.291	1.301

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.09 - CARACTERÍSTICAS DO SETOR DE ATUAÇÃO**

---

---

**Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 9.02 destas Informações Anuais – IAN.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO**

---

**Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

O relatório de desempenho da SATI – Assessoria Imobiliária Ltda. é similar ao da Companhia, sua controladora. Desta forma, segue abaixo o Relatório de Administração da Companhia de 6 de outubro de 2006.

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### ESTRATÉGIA OPERACIONAL

A LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia”) foi constituída em 22 de maio de 2006 com o objetivo de atuar no mercado brasileiro de mediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e na administração de bens próprios, por conta própria ou de terceiros. A Companhia iniciou de modo pleno suas operações no Estado de São Paulo em 15 de agosto de 2006, por meio da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Atividades, entre a Companhia, a Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. (“LCI”), as controladas dessa última e a Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. – EMBRACI (“EMBRACI”) pelo qual a Companhia adquiriu as atividades de intermediação de venda e compra, permuta e locação de imóveis, além de outras atividades, clientela, contratos e profissionais. No Estado do Rio de Janeiro, a Companhia iniciou suas atividades, por meio da sua controlada LCI Brasil – Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda. em julho de 2006, em parceira com a Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e, a partir de 4 de outubro 2006, passou a atuar isoladamente.

Em razão da perspectiva de maior disponibilidade de financiamento para atividades do setor, dos altos níveis de capitalização das principais empresas incorporadoras, do crescimento populacional, da redução da taxa de juros e da melhoria das condições de emprego e renda em geral no Brasil, a Companhia acredita que o volume de negócios no mercado imobiliário poderá crescer nos próximos anos e, portanto, pretende capitalizar sobre este potencial de crescimento nos mercados em que já atua (São Paulo e Rio de Janeiro), pois acredita ser a intermediadora de imóveis de maior porte no mercado brasileiro.

Além disso, a Companhia pretende estender suas atividades para outras regiões do Brasil cujos mercados imobiliários apresentem potencial de crescimento e cuja rentabilidade corresponda às expectativas estratégicas e financeiras da Companhia.

A Companhia pretende, ainda, ampliar sua atuação no segmento de revenda de imóveis de terceiros, que se encontra ainda consideravelmente fragmentado, informal e pouco profissionalizado.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

## 19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO

---

### **Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

A Companhia está buscando seu registro como companhia aberta junto à Comissão de Valores Imobiliários ("CVM").

#### RESULTADO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 30 DE JUNHO DE 2006

O capital social da Companhia, em 30 de junho de 2006, era de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e encontrava-se totalmente subscrito e era representado por 10.000 (dez mil) ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. A Companhia terminou o período findo em 30 de junho de 2006, com patrimônio líquido de R\$ 1.000,00 (um mil reais), não tendo sido destacado qualquer prejuízo líquido no exercício.

#### RESULTADO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE JULHO DE 2006

O capital social da Companhia, em 31 de julho de 2006, era de R\$ 104.677,48 (cento e quatro mil seiscentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), encontrava-se subscrito e integralizado e era representado por 104.677 (cento e quatro mil seiscentos e setenta e sete) ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. A Companhia terminou o período findo em 31 de julho de 2006 com patrimônio líquido de R\$ 4.474,53 (quatro mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), tendo tido prejuízo líquido no exercício no valor de R\$ 100.202,47 (cem mil, duzentos e dois reais e quarenta e sete centavos), o qual se deve às despesas com o início das operações na cidade do Rio de Janeiro.

#### EVENTOS SUBSEQÜENTES

Em 15 de agosto de 2006, a Companhia e suas sociedades controladas, recém constituídas, passaram a exercer as atividades anteriormente exercidas pela LCI, suas controladas e pela EMBRACI.

Nos termos do Instrumento de Cessão e Transferência de Atividades, celebrado em 15 de agosto de 2006, a LCI, suas controladas e a EMBRACI transferiram para a Companhia (i) determinados bens integrantes do ativo fixo, como móveis e utensílios; (ii) determinados contratos, entre os quais estão contratos com clientes-incorporadores e contratos de prestação de serviços, entre outros, de forma que a Companhia passou a ser parte em tais contratos; e (iii) determinados profissionais, de forma que os mesmos passassem a atuar na Companhia. Por outro lado, a LCI, suas controladas e a EMBRACI permanecem titulares exclusivas dos direitos de crédito resultantes de fatos gerados, contratuais ou não, anteriores à celebração do Instrumento Particular de Transferência de Atividades. O único ativo tangível transferido para a Companhia no contexto da sua reorganização societária foi o ativo permanente imobilizado, no valor total aproximado de R\$3,6 milhões.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

## 19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO

---

### **Controlada/Coligada : SATI - ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**

---

A Companhia também alterou o modelo operacional segundo o qual funcionava a LCI, com aumento na sua estrutura de custos e conseqüente impacto nos seus resultados e margem de lucros. A Companhia acredita que, em decorrência da alteração no seu modelo operacional, a sua margem líquida será sensivelmente afetada.

A Companhia e o seu fundador, Sr. Francisco Lopes Filho, celebraram, em 15 de agosto de 2006, um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual o Sr. Francisco Lopes Filho outorgou à Companhia a licença de uso das seguintes marcas: (i) marca nominativa, referente à expressão "Lopes"; (ii) marca figurativa, referente à figura em forma de coração; (iii) marca mista, referente à figura em forma de coração e à expressão "Lopes"; e (iv) e marcas semelhantes.

### **PERSPECTIVAS OPERACIONAIS**

Tendo sido fundada por participantes atuantes no mercado imobiliário nacional, a Companhia poderá, após a concessão do registro de companhia aberta junto à CVM, ter acesso ao mercado de capitais brasileiro, o que representará uma grande oportunidade de desenvolver um importante diferencial competitivo no segmento da intermediação imobiliária nacional.

São Paulo, 6 de outubro de 2006.

A Administração.

---

Roberto Martins Amatuzzi  
Diretor de Relações com Investidores

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.01 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO**

---

---

**Controlada/Coligada : LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 11.03 destas Informações Anuais – IAN.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA
---

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

1- ITEM	2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS	3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)
99	ENCOMENDAS NÃO ATENDIDAS	0		

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

**19.03 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES**

---

**Controlada/Coligada : LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA**

---

A Companhia entende que para o exercício da atividade de intermediação imobiliária esta controlada não conta com participação relevante de fornecedores, bem como não consome relevantes quantidades de quaisquer matérias primas.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.04 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS**

---

**Controlada/Coligada : LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA**

---

A Companhia entende que a receita líquida proveniente da atividade fim desta controlada (serviços de intermediação imobiliária) provém, em sua maior parte, de clientes pessoa física. Logo, com um *portfólio* de clientes substancialmente pulverizado, bem como a participação relativa dos mesmos na receita líquida da controlada, não há clientes com representatividade igual ou superior a 10% da receita líquida total.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.05 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS**

---

---

**Controlada/Coligada : LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 17.01 destas Informações Anuais – IAN.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA
---

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
1	Ativo Total	2.276	0	0
1.01	Ativo Circulante	781	0	0
1.01.01	Disponibilidades	10	0	0
1.01.02	Créditos	758	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	13	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	1.495	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	1.241	0	0
1.03.03	Diferido	254	0	0

## 01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

## CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA
---

## 19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
2	Passivo Total	2.276	0	0
2.01	Passivo Circulante	572	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	246	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	167	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	66	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	50	0	0
2.01.08	Outros	43	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.786	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos +	1.786	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	(82)	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	10	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(92)	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA
---

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 09/06/2006 a 31/12/2006	4 -	5 -
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	1.386	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(184)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	1.202	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(363)	0	0
3.05	Resultado Bruto	839	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(931)	0	0
3.06.01	Com Vendas	(78)	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(718)	0	0
3.06.03	Financeiras	(79)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(79)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(56)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(92)	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(92)	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	(92)	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	10.000	0	0
	LUCRO POR AÇÃO		0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,00920)		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 09/06/2006 A 31/12/2006 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	(92)	(92)
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	10	0	0	0	(92)	(82)

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.09 - CARACTERÍSTICAS DO SETOR DE ATUAÇÃO**

---

---

**Controlada/Coligada : LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 9.02 destas Informações Anuais – IAN.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO**

---

---

**Controlada/Coligada : LCI BRASIL - CONSULT. MKT. IMOB. LTDA**

---

O relatório de desempenho da LCI Brasil Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda similar ao da Companhia S/A Controladora esta forma e no quadro da Controlada n destas normas e n a is o relatório de administração da Companhia de de o t ro de

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.01 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO**

---

---

**Controlada/Coligada : EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 11.03 destas Informações Anuais – IAN.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
---

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

1- ITEM	2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS	3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTERIÓTIMO EXERCÍCIO (Reais)
99	ENCOMENDAS NÃO ATENDIDAS	0		

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.03 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES**

---

**Controlada/Coligada : EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

A Companhia entende que para o exercício da atividade de intermediação imobiliária esta controlada não conta com participação relevante de fornecedores, bem como não consome relevantes quantidades de quaisquer matérias primas.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

19.04 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

---

---

**Controlada/Coligada : EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

A Companhia entende que a receita líquida proveniente da atividade fim desta controlada (serviços de intermediação imobiliária) provém, em sua maior parte, de clientes pessoa física. Logo, com um *portfólio* de clientes substancialmente pulverizado, bem como a participação relativa dos mesmos na receita líquida da controlada, não há clientes com representatividade igual ou superior a 10% da receita líquida total.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

**19.05 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS**

---

**Controlada/Coligada : EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 17.01 destas Informações Anuais – IAN.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
---

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
1	Ativo Total	2.436	0	0
1.01	Ativo Circulante	681	0	0
1.01.01	Disponibilidades	312	0	0
1.01.02	Créditos	363	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	6	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	14	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	14	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	1.741	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	1.741	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
---

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
2	Passivo Total	2.436	0	0
2.01	Passivo Circulante	2.448	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	122	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	184	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	1.616	0	0
2.01.08	Outros	526	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	(12)	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	10	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(22)	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
---

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 09/06/2006 a 31/12/2006	4 -	5 -
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	1.034	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(90)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	944	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(342)	0	0
3.05	Resultado Bruto	602	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(619)	0	0
3.06.01	Com Vendas	(6)	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(545)	0	0
3.06.03	Financeiras	(1)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(67)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(17)	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(17)	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(3)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(2)	0	0
3.12.01	Participações	(2)	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	(22)	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	10.000	0	0
	LUCRO POR AÇÃO		0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,00220)		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 09/06/2006 A 31/12/2006 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREMIJOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	(22)	(22)
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	10	0	0	0	(22)	(12)

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.09 - CARACTERÍSTICAS DO SETOR DE ATUAÇÃO**

---

---

**Controlada/Coligada : EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 9.02 destas Informações Anuais – IAN.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO**

---

---

**Controlada/Coligada : EBC - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

O relatório de desempenho da EBC – Consultoria de Imóveis Ltda. é similar ao da Companhia, sua controladora. Desta forma, ver, no quadro 19.10 da controlada nº 1 destas Informações Anuais – IAN, o Relatório de Administração da Companhia de 6 de outubro de 2006.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

19.01 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

---

---

**Controlada/Coligada : LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 11.03 destas Informações Anuais – IAN.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.03 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES**

---

---

**Controlada/Coligada : LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA**

---

A Companhia entende que para o exercício da atividade de intermediação imobiliária esta controlada não conta com participação relevante de fornecedores, bem como não consome relevantes quantidades de quaisquer matérias primas.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

19.04 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

---

Controlada/Coligada : LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA

---

A Companhia entende que a receita líquida proveniente da atividade fim desta controlada (serviços de intermediação imobiliária) provém, em sua maior parte, de clientes pessoa física. Logo, com um *portfólio* de clientes substancialmente pulverizado, bem como a participação relativa dos mesmos na receita líquida da controlada, não há clientes com representatividade igual ou superior a 10% da receita líquida total.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.05 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS**

---

---

**Controlada/Coligada : LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 17.01 destas Informações Anuais – IAN.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA
---

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
1	Ativo Total	738	0	0
1.01	Ativo Circulante	738	0	0
1.01.01	Disponibilidades	434	0	0
1.01.02	Créditos	304	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	0	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	0	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

## 01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

## CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA

## 19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
2	Passivo Total	738	0	0
2.01	Passivo Circulante	234	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	24	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	148	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	110	0	0
2.01.08	Outros	(48)	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	504	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	10	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	494	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA
---

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 09/06/2006 a 31/12/2006	4 -	5 -
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	649	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(37)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	612	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(10)	0	0
3.05	Resultado Bruto	602	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(44)	0	0
3.06.01	Com Vendas	(26)	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(17)	0	0
3.06.03	Financeiras	(1)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	558	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	558	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(64)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	494	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	10.000	0	0
	LUCRO POR AÇÃO	0,04940	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 09/06/2006 A 31/12/2006 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	494	494
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	10	0	0	0	494	504

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.09 - CARACTERÍSTICAS DO SETOR DE ATUAÇÃO**

---

**Controlada/Coligada : LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 9.02 destas Informações Anuais – IAN.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO**

---

---

**Controlada/Coligada : LIL - INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA**

---

O relatório de desempenho da LIL – Intermediação Imobiliária Ltda. é similar ao da Companhia, sua controladora. Desta forma, ver, no quadro 19.10 da controlada nº 1 destas Informações Anuais – IAN, o Relatório de Administração da Companhia de 6 de outubro de 2006.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

19.01 - POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

---

Controlada/Coligada : LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 11.03 destas Informações Anuais – IAN.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

**19.03 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES**

---

**Controlada/Coligada : LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

A Companhia entende que para o exercício da atividade de intermediação imobiliária esta controlada não conta com participação relevante de fornecedores, bem como não consome relevantes quantidades de quaisquer matérias primas.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.04 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS**

---

**Controlada/Coligada : LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

A Companhia entende que a receita líquida proveniente da atividade fim desta controlada (serviços de intermediação imobiliária) provém, em sua maior parte, de clientes pessoa física. Logo, com um *portfólio* de clientes substancialmente pulverizado, bem como a participação relativa dos mesmos na receita líquida da controlada, não há clientes com representatividade igual ou superior a 10% da receita líquida total.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.05 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS**

---

---

**Controlada/Coligada : LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 17.01 destas Informações Anuais – IAN.

## 01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

## CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
--

## 19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
1	Ativo Total	143	0	0
1.01	Ativo Circulante	47	0	0
1.01.01	Disponibilidades	0	0	0
1.01.02	Créditos	47	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	96	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	96	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
--

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 -	5 -
2	Passivo Total	143	0	0
2.01	Passivo Circulante	78	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	42	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	20	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	16	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	65	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	10	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	55	0	0

## 01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

## CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
--

## 19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 09/06/2006 a 31/12/2006	4 -	5 -
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	91	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(9)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	82	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(8)	0	0
3.05	Resultado Bruto	74	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(12)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	0	0	0
3.06.03	Financeiras	0	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(12)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	62	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	62	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(7)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	55	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	10.000	0	0
	LUCRO POR AÇÃO	0,00550	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A	08.078.847/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 09/06/2006 A 31/12/2006 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	10	0	0	0	0	10
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	55	55
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	10	0	0	0	55	65

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.09 - CARACTERÍSTICAS DO SETOR DE ATUAÇÃO**

---

---

**Controlada/Coligada : LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

Essa informação apresenta-se descrita no quadro 9.02 destas Informações Anuais – IAN.

---

99999-9 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A 08.078.847/0001-09

---

---

**19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO**

---

---

**Controlada/Coligada : LR - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**

---

O relatório de desempenho da LR – Consultoria de Imóveis Ltda. é similar ao da Companhia, sua controladora. Desta forma, ver, no quadro 19.10 da controlada nº 1 destas Informações Anuais – IAN, o Relatório de Administração da Companhia de 6 de outubro de 2006.