

# TECNISA

Mais construtora por m<sup>2</sup>

TECNISA S.A.  
 Companhia Aberta de Capital Autorizado  
 CNPJ/MF n.º 08.065.557/0001-12  
 Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte  
 01452-000 - São Paulo - SP  
 Código ISIN BRTCSAACNOR3  
 Valor Total da Distribuição R\$791.303.084,00  
 60.869.468 Ações Ordinárias

Código de Negociação no Segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"): TCSA3

**Preço por Ação: R\$13,00**

A Tecnisa S.A. (a "Companhia") e o Acionista Vendedor identificado neste Prospecto estão realizando uma oferta pública para distribuição de 60.869.468 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações"), inclusive, sob a forma de *American Depositary Shares* ("ADSs"), representadas por *American Depositary Receipts* ("ADRs"), que compreenderá (i) a distribuição pública primária de 45.434.789 Ações de emissão da Companhia, com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia ("Oferta Primária"), e (ii) a distribuição pública secundária de 15.434.679 Ações de titularidade do Acionista Vendedor ("Oferta Secundária"), a serem realizadas no âmbito de uma oferta global ("Oferta Global").

A Oferta Global será coordenada pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC e pelo UBS Securities LLC ("Agentes de Colocação Internacional") e compreenderá (a) a distribuição pública de 57.669.468 Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob a coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco UBS Pactual S.A. ("UBS Pactual" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta Brasileira"), com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e de determinadas sociedades corretoras membros da Bolsa de Valores de São Paulo, contratadas pelos Coordenadores da Oferta Brasileira, e com esforços de colocação das Ações no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições financeiras a serem por eles contratadas, em operações isentas de registro na *Securities and Exchange Commission* ("SEC"), segundo o *Securities Act* de 1933, conforme alterado ("*Securities Act*"), sendo nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A editada ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com o Regulamento S editado pela SEC, sendo que as Ações serão subscritas e/ou adquiridas por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM ("Oferta Brasileira"); e simultaneamente (b) a distribuição de 3.200.000 Ações no exterior, sob a forma de 1.600.000 ADSs, representados por ADRs, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos de acordo com isenções de registro previstas no *Securities Act* ("Oferta Internacional"). Não será realizado nenhum registro da Oferta Global ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

A quantidade total de Ações objeto da Oferta Global poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 9.130.420 Ações, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Global ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia e pelo Acionista Vendedor ao UBS Pactual ("Opção de Lote Suplementar"). A Opção de Lote Suplementar será exercida pelo UBS Pactual, a seu exclusivo critério, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 30 dias contados da publicação do anúncio de início da Oferta Global, inclusive, para atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta Global, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.

Sem prejuízo do exercício da Opção de Lote Suplementar, a critério da Companhia e do Acionista Vendedor, com anuência dos Coordenadores da Oferta Brasileira e dos Agentes de Colocação Internacional, a Oferta Global não foi aumentada em até 12.173.893 Ações, equivalentes a até 20% das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Global, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Ações Adicionais").

O preço por Ação ("Preço por Ação") foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido, no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta Brasileira e, no exterior, pelo Agentes de Colocação Internacional.

|                              | Preço (R\$)           | Comissões (R\$) <sup>(1)</sup> | Recursos Líquidos (R\$) <sup>(1)</sup> |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|
| Ação Ordinária.....          | 13,00                 | 0,59                           | 12,42                                  |
| Total Oferta Primária.....   | 590.652.257,00        | 26.579.351,57                  | 564.072.905,44                         |
| Total Oferta Secundária..... | 200.650.827,00        | 9.029.287,22                   | 191.621.539,79                         |
| <b>Total .....</b>           | <b>791.303.084,00</b> | <b>35.608.638,78</b>           | <b>755.694.445,22</b>                  |

<sup>(1)</sup> Sem considerar a Opção de Lote Suplementar e sem levar em conta as despesas e tributos relativos à Oferta Global.

A realização da Oferta Primária foi aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 17 de julho de 2006, e publicada no Diário do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, em 27 de julho de 2006. O aumento de capital da Companhia dentro do limite de capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, e o Preço por Ação foram aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 30 de janeiro de 2007.

Registros da Oferta Primária e Oferta Secundária na CVM: Oferta Primária: CVM/SRE/REM/2007/004, em 30 de janeiro de 2007, e Oferta Secundária: CVM/SRE/SEC/2007/003, em 30 de janeiro de 2007.

**"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 emissora, bem como sobre as Ações a serem distribuídas".**

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao decidir subscrever ou 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 integralmente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco" nas páginas 50 a 60 deste Prospecto para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição ou 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 da Oferta Brasileira



Coordenador Líder



Coordenadores Contratados



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

### 1. INTRODUÇÃO

|  |    |
|--|----|
| Definições.....  | 2  |
| Considerações sobre Estimativas e Projeções.....                   | 12 |
| Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações..... | 13 |
| Sumário da Emissora.....   | 15 |
| Sumário da Oferta .....  | 19 |
| Sumário das Informações Financeiras e Operacionais .....           | 25 |
| Informações sobre a Oferta.....                                    | 31 |
| Identificação de Administradores, Consultores e Auditores .....    | 46 |
| Informações Cadastrais da Companhia .....                          | 49 |
| Fatores de Risco.....  | 50 |
| Destinação dos Recursos.....                                       | 61 |

### 2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

|   |     |
|---|-----|
| Capitalização .....   | 64  |
| Diluição .....  | 65  |
| Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos.....                                | 67  |
| Informações Financeiras Seleccionadas .....   | 70  |
| Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional..... | 74  |
| Visão Geral do Setor Imobiliário .....  | 98  |
| Nossas Atividades .....   | 107 |
| Políticas de Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural.....                      | 128 |
| Administração.....  | 130 |
| Principais Acionistas e Acionista Vendedor.....   | 136 |
| Operações com Partes Relacionadas.....  | 137 |
| Descrição do Capital Social .....   | 140 |
| Dividendos e Política de Dividendos .....   | 158 |
| Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa.....   | 162 |

### 3. DOCUMENTOS SOCIETÁRIOS ANEXOS

|   |     |
|---|-----|
| Estatuto Social da Companhia .....  | 170 |
| Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de dezembro de 2006,<br>que aprova o aumento do capital autorizado .....  | 201 |
| Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia realizadas<br>em 17 de julho de 2006 e em 31 de outubro de 2006, que aprovam os termos e<br>condições da Oferta Global ..... | 203 |
| Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em<br>11 de janeiro de 2007, que aprova o aumento de capital.....  | 208 |
| Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de janeiro de 2007,<br>que aprova a determinação do preço por ação.....  | 210 |
| IAN – Informações Anuais Relativas ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2005<br>(somente as informações não incluídas em outras seções deste Prospecto).....                     | 212 |
| Declaração do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003,<br>emitida pela Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelo Coordenador Líder .....                       | 236 |

#### **4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANEXAS**

|   |     |
|---|-----|
| Demonstrações Financeiras Consolidadas Pro forma da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e respectivo parecer dos Auditores Independentes.....  | 242 |
| Informações Financeiras Trimestrais Consolidadas da Tecnisa S.A. relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2006 e respectivo relatório de revisão especial dos Auditores Independentes..... | 270 |
| Demonstrações Financeiras da Tecnisa S.A. relativas ao período compreendido entre 22 de maio de 2006 e 31 de agosto de 2006 e respectivo parecer dos Auditores Independentes .....                      | 298 |

## **1. INTRODUÇÃO**

---

- Definições
- Considerações sobre Estimativas e Projeções
- Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações
- Sumário da Emissora
- Sumário da Oferta
- Sumário das Informações Financeiras e Operacionais
- Informações sobre a Oferta
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Informações Cadastrais da Companhia
- Fatores de Risco
- Destinação dos Recursos

## DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, os termos indicados abaixo terão os significados a eles atribuídos nesta seção, salvo referência diversa neste Prospecto.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| ABN Real                           | Banco ABN AMRO Real S.A.  |
| Acionista Controlador              | Jar Participações Ltda.   |
| Acionista Vendedor                 | Meyer Joseph Nigri.   |
| Ações                              | Ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia e objeto da Oferta.   |
| Ações Adicionais                   | Quantidade adicional equivalente a até 20% das Ações inicialmente ofertadas, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, excluídas as Ações Suplementares.  |
| Ações em Circulação                | Todas as ações ordinárias emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e as ações em tesouraria.   |
| Ações Suplementares                | Quantidade suplementar equivalente a até 15% das Ações inicialmente ofertadas, conforme dispõe o artigo 24, <i>caput</i> , da Instrução CVM 400, a ser ofertada pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser contatado no âmbito da Oferta e objeto da Opção de Lote Suplementar. |
| Adolpho Lindenberg                 | Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.  |
| ADEMI                              | Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário.  |
| Agentes de Colocação Internacional | Credit Suisse Securities (USA) LLC e UBS Securities LLC.  |
| Agra                               | Agra Incorporadora S.A.   |
| AK9                                | AK9 Empreendimentos e Participações Ltda., nossa Coligada.  |
| Alto Padrão                        | Unidade com preço de venda acima de R\$450,1 mil.   |
| ANBID                              | Associação Nacional dos Bancos de Investimento.   |
| ANDIMA                             | Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro.   |
| Anubis                             | Anubis Properties Corporation, sociedade constituída de acordo com as leis de Bahamas.  |
| Anúncio de Início                  | Anúncio de Início da Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.  |
| Ametista                           | Ametista Investimentos Imobiliários Ltda., nossa Controlada.  |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Aviso ao Mercado     | Aviso ao Mercado da Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400.   |
| BACEN                | Banco Central do Brasil.   |
| BB                   | BB Banco de Investimento S.A.  |
| Banespa              | Banco Santander Banespa S.A.   |
| BankBoston           | BankBoston Banco Múltiplo S.A.   |
| BM&F                 | Bolsa de Mercadorias e de Futuros de São Paulo.  |
| BOVESPA              | Bolsa de Valores de São Paulo.   |
| B2C                  | São todos os processos que permitem que um consumidor final possa adquirir um produto ou serviço por meio da Internet. As informações necessárias para que um consumidor adquira um produto ou contrate um serviço são prestadas no site, sem que haja a interação física com os representantes comerciais da companhia ( <i>Business to consumer</i> ).   |
| Blog                 | Weblog, local na Internet em que informações sobre um determinado assunto são publicadas e atualizadas com frequência.   |
| Bradesco             | Banco Bradesco S.A.  |
| Brasil ou País       | República Federativa do Brasil.  |
| Brazilian Mortgages  | Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.   |
| Câmara de Arbitragem | Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela BOVESPA, com base na Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, com a finalidade de atuar na solução de eventuais conflitos que possam surgir em razão da aplicação das normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral. Veja Cláusula Compromissória na seção "Descrição do Capital Social - Cláusula Compromissória de Arbitragem". |
| Camargo Corrêa       | Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.  |
| CBLC                 | Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.   |
| CDB                  | Certificado de Depósito Bancário.  |
| CDI                  | Certificado de Depósito Interfinanceiro.   |
| CETESB               | Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental do Estado de São Paulo.  |

|  |  |
|--|--|
| CFC                                      | Conselho Federal de Contabilidade.   |
| CMN                                      | Conselho Monetário Nacional.   |
| Código Civil                             | Código Civil, introduzido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.   |
| COFINS                                   | Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.  |
| Coligada                                 | Sociedade da qual a Companhia participa com 10% ou mais do capital social, sem controlá-la. São Coligadas da Companhia a Arizona, AK9, Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda., Forest Hill, Monjolinho Desenvolvimento Urbano SPE Ltda., Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda. e Tecnisa Socipar. |
| Companhia ou Tecnisa                     | Tecnisa S.A.   |
| Constituição Federal                     | Constituição da República Federativa do Brasil.  |
| Contrato de Distribuição                 | Instrumento Particular de Contrato de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, a ser celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores e a CBLC, na qualidade de interveniente anuente.   |
| Contrato de Distribuição Internacional   | <i>Placement Facilitation and Purchase Agreement</i> a ser celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Agentes de Colocação Internacional.  |
| Contrato de Estabilização                | Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, a ser celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores da Oferta Brasileira e o UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  |
| Contrato de Participação no Novo Mercado | Contrato de Participação no Novo Mercado, celebrado entre a Companhia, o Acionista Controlador, os administradores e a BOVESPA em 8 de novembro de 2006, cuja eficácia somente terá início na data da publicação do Anúncio de Início.   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Controlada                         | Sociedade na qual a Companhia, diretamente ou através de outras controladas, é titular de direitos de sócios que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores. São Controladas da Companhia a Alaska, Ametista, Bristol Investimentos Imobiliários Ltda., Calcary Investimentos Imobiliários Ltda., Califórnia, Colorado, Hudson Investimentos Imobiliários Ltda., Indiana, Jandira, Jasper Investimentos Imobiliários Ltda., Juquis, Labrador Investimentos Imobiliários Ltda., Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda., Magnum, Missouri Investimentos Imobiliários Ltda., Montreal Investimentos Imobiliários Ltda., Mosaico, Nevada, Oregon Investimentos Imobiliários Ltda., Pamplona, Quality Investimentos Imobiliários Ltda., Quebec Investimentos Imobiliários Ltda., Tecnisa Consultoria, Tecnisa Engenharia, Tecnisa Empreendimentos, Texas, Toronto Investimentos Imobiliários Ltda., Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. e Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. |
| Controle Difuso                    | Significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% do capital social da Companhia, ou quando exercido por grupo de acionistas, em conjunto, detentores de percentual superior a 50% do capital social, detendo cada um deles, individualmente, menos de 50% do mesmo capital, e desde que (i) não sejam signatários de acordo de votos, (ii) não estejam sob controle comum e (iii) não atuem representando interesse comum.  |
| Coordenador Líder                  | Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.   |
| Coordenadores Contratados          | ABN Real, BB, Credit Suisse Corretora, HSBC e Safra.   |
| Coordenadores da Oferta Brasileira | Coordenador Líder e UBS Pactual.   |
| COPOM                              | Comitê de Política Monetária.  |
| CPMF                               | Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira.  |
| Credit Suisse Corretora            | Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários   |
| CSLL                               | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.   |
| CVM                                | Comissão de Valores Mobiliários.   |
| Cyrela                             | Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.   |
| Dólar ou US\$                      | Moeda oficial dos Estados Unidos da América.   |

|                  |   |
|------------------|---|
| EBITDA Ajustado  | De acordo com o Ofício Circular CVM n.º 1/2005, são os lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas do imposto de renda e contribuição social, da participação de minoritários, depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os exercícios e períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Companhia. O EBITDA Ajustado não possui significado padronizado e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. |
| Embraesp         | Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.  |
| Estatuto Social  | Estatuto Social da Companhia.   |
| Even Construtora | Even Construtora e Incorporadora Ltda.  |
| FGTS             | Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.   |
| FGV              | Fundação Getúlio Vargas.  |
| Fiabci/Brasil    | Federação Internacional das Profissões Imobiliárias, fundada no início dos anos 50, em Paris, na França, com representação em 54 países, inclusive o Brasil.  |
| Forest Hill      | Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda., nossa Coligada.  |
| Gafisa           | Gafisa S.A.   |
| Goldfarb         | Goldfarb Incorporações e Construções Ltda.  |
| Habite-se        | Autorização emitida pela Prefeitura do município no qual o empreendimento foi construído, mediante vistoria, que indica que a obra foi executada conforme o projeto, apresentando as devidas condições para sua habitação e ocupação.   |
| Helbor           | Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.   |
| HSBC             | HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo.   |
| IBGC             | Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.   |
| IBGE             | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  |
| IBOVESPA         | Índice da BOVESPA, que mede as variações dos preços das ações das companhias mais negociadas da BOVESPA.  |
| IBRACON          | Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.  |
| IFRS             | Normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards).   |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| IGP-M                                 | Índice Geral de Preços do Mercado, índice de inflação medido e divulgado pela FGV.                                |
| INCC                                  | Índice Nacional de Custo da Construção, índice de custos da construção habitacional, medido pela FGV.             |
| Indiana                               | Indiana Investimentos e Participações Ltda., nossa Controlada.  |
| Inpar                                 | Inpar Incorporações e Participações Ltda.   |
| INPC                                  | Índice Nacional de Preços ao Consumidor, índice de inflação, medido e divulgado pelo IBGE.                        |
| INPI                                  | Instituto Nacional da Propriedade Industrial.   |
| Instrução CVM 325                     | Instrução da CVM n.º 325, de 27 de dezembro de 2000, e alterações posteriores.                                    |
| Instrução CVM 358                     | Instrução da CVM n.º 358, de 3 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.                                    |
| IRPJ                                  | Imposto de Renda Pessoa Jurídica.   |
| IRRF                                  | Imposto de Renda Retido na Fonte.   |
| Jandira                               | Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda., nossa Controlada.  |
| Jar Participações                     | Jar Participações Ltda., sociedade controladora da Companhia.   |
| Juquis                                | Juquis Investimentos Imobiliários SPE Ltda., nossa Controlada.  |
| Kallas                                | Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda.   |
| Lei das Sociedades por Ações          | Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.   |
| Lei de Operação Urbana Água Branca    | Lei n.º 11.774, de 18 de maio de 1995, do município de São Paulo.   |
| Lei de Incorporação                   | Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.   |
| Lei de Registros Públicos             | Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e alterações posteriores.   |
| Lei de Zoneamento                     | Lei Municipal n.º 13.885, publicada em 6 de outubro de 2004, do Município de São Paulo, e alterações posteriores. |
| Lei do Mercado de Valores Mobiliários | Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.  |
| Lei 9.514                             | Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores.   |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Magnum               | Magnum de Investimentos Imobiliários Ltda., nossa Controlada.  |
| M. Bigucci           | M. Bigucci Comercialização e Empreendimento Imobiliário Ltda.  |
| Médio-alto Padrão    | Unidades com preço de venda entre R\$250,1 mil e R\$450,0 mil.   |
| Médio Padrão         | Unidades com preço de venda entre R\$150,1 mil e R\$250,0 mil.   |
| Mosaico              | Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda., nossa Controlada.  |
| Nevada               | Nevada Investimentos Imobiliários Ltda., nossa Controlada.   |
| Novo Mercado         | Segmento especial de negociação de valores mobiliários da BOVESPA, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa para a companhia, seus administradores e seu Acionista Controlador.   |
| Oferta Brasileira    | Distribuição de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos de acordo com isenções de registro previstas no <i>Securities Act</i> . |
| Oferta Internacional | Distribuição de Ações no exterior, sob a forma de ADSs representados por ADRs, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos de acordo com isenções de registro previstas no <i>Securities Act</i> .  |
| Oferta Global        | Oferta Brasileira e Oferta Internacional, consideradas em conjunto.  |
| Oferta Primária      | Distribuição pública primária de Ações a serem emitidas pela Companhia, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia.   |
| Oferta Secundária    | Distribuição pública secundária de Ações de titularidade do Acionista Vendedor.  |
| OPA                  | Oferta pública de aquisição de ações.  |

|  |   |
|--|---|
| Opção de Lote Suplementar  | Opção a ser concedida pela Companhia e pelo Acionista Vendedor ao UBS Pactual, a ser exercida a seu exclusivo critério, em comum acordo com o Coordenador Líder, para subscrição e/ou aquisição das Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, e deverá ser exercida no prazo de 30 dias, contados da data de publicação do Anúncio de Início.   |
| Pamplona   | Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda., nossa Controlada.  |
| PIB  | Produto Interno Bruto.  |
| Plano Real   | Plano econômico do Governo Federal que introduziu o Real como a moeda de curso legal obrigatório no Brasil, a partir de julho de 1994.  |
| Podcast  | Programa de radiodifusão que pode ser ouvido por meio de computador ou de aparelhos reprodutores de mp3.  |
| Poder de Controle (e termos correlatos como Controle, Controlador, Acionista 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. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação a pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas assembléias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante. |
| Práticas Contábeis Adotadas no Brasil  | Princípios e práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais estão estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, pelas normas da CVM, pelas normas e pronunciamentos do IBRACON e do Conselho Federal de Contabilidade.  |
| Procedimento de <i>Bookbuilding</i>  | Procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, pelos Coordenadores, conforme o artigo 44 da Instrução CVM 400.  |
| Prospecto Preliminar   | Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.   |
| Prospecto Definitivo ou Prospecto  | Este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.  |
| Real ou R\$  | Moeda oficial do Brasil.  |
| Regra 144A   | Regra 144A editada pela SEC ao amparo do <i>Securities Act</i> , conforme alterada.   |
| Regulamento de Arbitragem  | Regulamento da Câmara de Arbitragem da BOVESPA, inclusive suas alterações posteriores, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos previstos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social e nos Termos de Anuência.   |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Regulamento do Novo Mercado | Regulamento que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas listadas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores, membros do Conselho Fiscal, se instalado, e seu Acionista Controlador, instituído pela BOVESPA. |
| Regulamento S               | Regulamento S editado pela SEC ao amparo do <i>Securities Act</i> , conforme alterado.  |
| Resolução 963               | Resolução do CFC n.º 963, de 16 de maio de 2003.  |
| Resolução 2.689             | Resolução do CMN n.º 2689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores.  |
| Resolução 3.347             | Resolução do CMN n.º 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, e alterações posteriores.  |
| Rossi                       | Rossi Residencial S.A.  |
| Safra                       | Banco Safra de Investimento S.A.  |
| SBPE                        | Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.  |
| SEC                         | <i>Securities and Exchange Commission</i> , a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos da América.  |
| SECOVI                      | Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais.  |
| <i>Securities Act</i>       | <i>Securities Act</i> de 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterado.  |
| SELIC                       | Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.   |
| Setin                       | Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda.  |
| SFH                         | Sistema Financeiro de Habitação, sistema do Governo Federal para financiamento da casa própria.   |
| SFI                         | Sistema Financeiro Imobiliário, sistema do Governo Federal para financiamento imobiliário em geral.   |
| SINTRACON                   | Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção Civil de São Paulo.  |
| SRF                         | Secretaria da Receita Federal.  |
| Socipar                     | Socipar Empreendimentos Imobiliários Ltda.  |
| SPE                         | Sociedade de propósito específico.  |
| TJLP                        | Taxa de Juros de Longo Prazo, determinada e divulgada pelo CMN.   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Tecnisa Consultoria     | Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda., nossa Controlada.   |
| Tecnisa Empreendimentos | Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., nossa Controlada.  |
| Tecnisa Engenharia      | Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda., nossa Controlada.   |
| Tecnisa Holding         | Tecnisa Holding Ltda., sociedade incorporada pela Companhia em 4 de julho de 2006.   |
| Tecnisa Socipar         | Tecnisa Socipar Investimento Imobiliário Ltda., nossa Coligada.  |
| Texas                   | Texas Investimentos Imobiliários Ltda., nossa Controlada.  |
| TNS InterScience        | Associação entre a InterScience Informação e Tecnologia Aplicada, quinta maior empresa brasileira do segmento de pesquisas de mercado, e a TNS – Taylor Nelson Sofres, sediada em Londres, segunda maior empresa mundial neste segmento. |
| TPR                     | TPR Empreendimentos e Participações Ltda.  |
| TR                      | Taxa Referencial.  |
| TRD                     | Taxa Referencial Diária.   |
| Tricury                 | Tricury Construções e Participações Ltda.  |
| UBS Pactual             | Banco UBS Pactual S.A.   |
| Unidade                 | Unidade autônoma imobiliária residencial, construída ou em fase de construção.   |
| Unibanco                | União de Bancos Brasileiros S.A. – Unibanco.   |
| U.S. GAAP               | Práticas contábeis geralmente aceitas nos Estados Unidos da América.   |
| Vendas Contratadas      | Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.   |
| VGV                     | Valor Geral de Vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.                              |

Neste Prospecto utilizamos os termos “Tecnisa”, “Companhia”, “nós” e “nossos” para nos referir à Tecnisa e suas Controladas e Coligadas, exceto quando o contexto requerer de outra forma.

## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES

As declarações contidas neste Prospecto relativas aos nossos planos, previsões, expectativas sobre eventos futuros, estratégias, projeções, tendências financeiras que afetam as nossas atividades, bem como declarações relativas a outras informações, principalmente descritas nas seções “Sumário da Emissora”, “Fatores de Risco”, “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” e “Nossas Atividades”, constituem estimativas e projeções que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantias de resultados futuros.

Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos em outras seções deste Prospecto, podem vir a fazer com que os nossos resultados efetivos sejam substancialmente diferentes dos resultados previstos em nossas estimativas, inclusive, entre outros, os seguintes:

- conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, no mercado geográfico em que atuamos;
- sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda e da nossa capacidade de implementar com sucesso a nossa estratégia de crescimento, inclusive a capacidade de concretizar aquisições potenciais e de integrar as operações das empresas adquiridas ao restante de nossas operações;
- nossa capacidade de implementar nosso plano de investimentos, incluindo a identificação de terrenos com potencial para serem adquiridos, bem como novas localidades para onde poderíamos expandir os nossos negócios;
- inflação, desvalorização do Real e flutuações das taxas de juros;
- mudanças de preços do mercado imobiliário, da demanda e preferências de clientes, da situação financeira dos nossos clientes e das condições da concorrência;
- a existência de oferta de crédito para nossos clientes;
- nosso nível de endividamento, demais obrigações financeiras e nossa capacidade de contratar financiamentos quando necessário e em termos razoáveis;
- leis e regulamentos existentes e futuros, incluindo medidas governamentais e alterações em políticas fiscais, de zoneamento e legislação tributária;
- mudanças de tecnologia;
- aumento de custos, incluindo prêmios de seguro;
- nossa capacidade de obter materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- variações cíclicas e sazonais em nosso resultado operacional;
- nossa capacidade de realizar nosso VGV;
- interesses do Acionista Controlador; e
- os fatores de risco discutidos na seção “Fatores de Risco”.

As palavras “acredita”, “antecipa”, “espera”, “estima”, “irá”, “planeja”, “pode”, “pretende”, “prevê”, “projeta” e outras palavras com significado semelhante têm por objetivo identificar estimativas e projeções. Estimativas e projeções incluem informações relativas aos nossos resultados operacionais futuros possíveis ou presumidos, estratégia de negócios, planos de financiamento, posição competitiva no mercado, ambiente setorial, oportunidades de crescimento potenciais, efeitos de regulamentação futura e efeitos da competição. As estimativas e projeções referem-se apenas à data em que foram feitas e nós não nos comprometemos a atualizar publicamente ou a revisar quaisquer dessas estimativas e projeções após a distribuição deste Prospecto, tendo em vista novas informações, eventos futuros ou outros fatores. Devido aos riscos e incertezas descritos acima, os eventos estimados e futuros discutidos neste Prospecto podem não ocorrer e não são garantia de acontecimento futuro.

## APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

### Informações Financeiras

As informações financeiras consolidadas *pro forma* referentes aos balanços patrimoniais e demonstrativos de resultados relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 foram extraídas das nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pelos nossos auditores independentes de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

As informações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*) referentes aos balanços patrimoniais e demonstrativos de resultados relativos aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 foram extraídas das nossas informações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*), elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pelos nossos auditores independentes de acordo com normas específicas estabelecidas pelo IBRACON e CFC em conjunto, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

Considerando que fomos constituídos em 22 de maio de 2006, e com o propósito de apresentarmos informações comparáveis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, bem como para os períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006, as nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto, foram elaboradas da seguinte forma:

- as demonstrações financeiras consolidadas auditadas *pro forma* da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, partindo-se da premissa de que as sociedades sob controle comum estivessem operando como controladas da Tecnisa S.A. desde 1º de janeiro de 2003, que a redução de capital ocorrida na Anubis em 30 de janeiro de 2006 tivesse efeito retroativo a 1º de janeiro de 2003, e que o ajuste decorrente da mudança de prática contábil estabelecida pela Resolução 963 tivesse sido efetuado para os empreendimentos iniciados e não concluídos a partir de 1º de janeiro de 2003; e
- as informações trimestrais consolidadas *pro forma* da Companhia foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, para os períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006, partindo-se da premissa de que as sociedades sob controle comum, estivessem operando como controladas da Tecnisa S.A. desde 1º de janeiro de 2003, que a redução de capital ocorrida na Anubis em 30 de janeiro de 2006 tivesse efeito retroativo a 1º de janeiro de 2003 e que o ajuste decorrente da mudança de prática contábil estabelecida pela Resolução 963 tivesse sido efetuado para os empreendimentos iniciados e não concluídos a partir de 1º de janeiro de 2003.

Por essas razões, essas demonstrações financeiras consolidadas são denominadas *pro forma*, tendo sido preparadas com o fim de permitir uma melhor comparabilidade e melhor compreensão das demonstrações e informações financeiras *pro forma* dessas sociedades sob controle comum.

As informações financeiras disponibilizadas neste Prospecto, quando referidas à Companhia, consideram as informações financeiras consolidadas *pro forma* da Companhia, exceto quanto às informações financeiras relacionadas ao balanço patrimonial consolidado da Companhia em 30 de setembro de 2006 que não são *pro forma*.

As demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* da Companhia foram preparadas para os fins apresentados acima e não têm por objetivo representar qual seriam nossos resultados operacionais nem nossa situação patrimonial caso essas transações tivessem ocorrido nas datas indicadas, nem são necessariamente um indicativo dos nossos resultados futuros ou de nossa posição patrimonial futura. As demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* não devem ser tomadas como base para fins de cálculo dos dividendos, de imposto ou quaisquer outros fins societários.

As nossas informações financeiras consolidadas históricas (não *pro forma*) constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto, estão apresentadas como informações financeiras da Companhia e suas Coligadas e Controladas, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, para o período entre 22 de maio de 2006 (data de constituição da Tecnisa S.A.) e 30 de setembro de 2006.

As sociedades com controle compartilhado foram consolidadas proporcionalmente em função do percentual de participação. Cada rubrica das demonstrações financeiras foi, portanto, consolidada após a aplicação do percentual de participação. Conseqüentemente, não há destaque para participações de minoritários, para essas sociedades de controle compartilhado.

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

Para informações adicionais sobre a nossa constituição, veja a seção “Descrição do Capital Social - Histórico” deste Prospecto.

Neste Prospecto, todas as referências a Vendas Contratadas significam o valor decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de imóveis lançados e a venda de imóveis em estoque. As Vendas Contratadas são registradas como receitas em nossas demonstrações financeiras conforme a evolução financeira da obra em andamento.

Adicionalmente, neste Prospecto, todas as referências a VGV correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido, proveniente da venda de todas as Unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, a um preço pré-determinado no lançamento. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que o número total de Unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de Unidades lançadas e/ou o valor da Venda Contratada de cada Unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.

### **Estimativas de Mercado**

As informações e dados estatísticos relativos ao mercado em que atuamos foram obtidos junto a relatórios de consultorias independentes, órgãos governamentais e publicações em geral. Nós, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta acreditamos na credibilidade de tais fontes de informação.

Alguns números constantes deste Prospecto foram arredondados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas contidas neste Prospecto podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

## SUMÁRIO DA EMISSORA

### Visão Geral

Somos uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, com foco orientado para clientes de alta e média-alta renda da região metropolitana de São Paulo. Participamos de todas as fases de uma incorporação imobiliária, incluindo a aquisição do terreno, o desenvolvimento do projeto, a realização das obras, as vendas das Unidades e o atendimento aos nossos clientes.

A fim de atender às demandas de clientes com maior poder aquisitivo, realizamos nossos projetos com alguns dos mais respeitados profissionais do mercado, empregamos acabamentos sofisticados e de alta qualidade, e possibilitamos a personalização de diversos aspectos das Unidades adquiridas.

Possuímos uma equipe de vendas própria dedicada exclusivamente à comercialização das nossas Unidades. Com isso, ganhamos qualidade no atendimento, dedicação e empenho nas vendas das nossas Unidades, reduzimos as despesas com vendas e melhoramos nossas margens de lucro.

Acreditamos que o alto padrão de qualidade e tecnologia empregados em nossos empreendimentos, aliados à nossa constante preocupação com o atendimento às necessidades dos nossos clientes, fazem de nossa marca uma das mais fortes e bem conceituadas do segmento em que atuamos. Acreditamos, ainda, que com o resultado das bem sucedidas práticas e políticas adotadas nos nossos quase 30 anos de experiência no setor imobiliário, com atuação focada no mercado de alta e média-alta renda na região metropolitana de São Paulo, mantemos uma rentabilidade superior à média obtida pelas três maiores companhias abertas do setor imobiliário. A média ponderada de nossa margem líquida por nossa receita líquida para os exercícios sociais encerrados em 2004 e 2005 e para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 foi de, respectivamente, 17,3%, 17,7% e 21,2%, enquanto que a média das quatro companhias abertas do setor imobiliário (Cyrela, Gafisa, Rossi e Company) foi de 9,2%, 10,7% e 17,0%, respectivamente. Nos empreendimentos que concluímos, vendemos, em média, 90% das Unidades até o final da fase de construção de tais projetos.

Concentramos a nossa atuação na região metropolitana de São Paulo, a região com maior participação no PIB brasileiro (16,0% em 2003, segundo o IBGE e a Secretaria de Planejamento do Estado de São Paulo), que concentrava 10,5% da população brasileira, em 31 de dezembro de 2005, e que apresentava a população com uma das maiores rendas *per capita* do Brasil - R\$13.137,00 para a cidade de São Paulo - contra uma média nacional de R\$8.694,00 em 2003, segundo o IBGE.

A tabela abaixo descreve, nos períodos informados, alguns dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados *pro forma*.

| <b>Outras informações financeiras <i>pro forma</i></b>                    | <b>Em 31 de dezembro de</b> |             |             | <b>Em 30 de setembro de</b> |             |
|---|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|-------------|
|   | <b>2003</b>                 | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2005</b>                 | <b>2006</b> |
| Lucro Líquido (em R\$ mil) .....  | 37.046                      | 27.190      | 25.389      | 17.409                      | 35.072      |
| Margem Líquida <sup>(1)</sup> .....                                       | 25,7%                       | 17,3%       | 17,7%       | 16,9%                       | 21,2%       |
| EBITDA Ajustado (em R\$ mil) <sup>(2)</sup> .....                         | 34.591                      | 23.096      | 30.028      | 19.740                      | 45.352      |
| Margem EBITDA Ajustada <sup>(3)</sup> .....                               | 24,0%                       | 14,7%       | 20,9%       | 19,2%                       | 27,4%       |
| <b>Outras informações operacionais</b>                                    |                             |             |             |                             |             |
| Número de Empreendimentos Lançados .....                                  | 7                           | 4           | 9           | 7                           | 3           |
| Área Útil Lançada (em m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup> .....               | 75.526                      | 83.609      | 89.386      | 50.403                      | 63.707      |
| VGv (em R\$ milhões) .....  | 212,3                       | 272,4       | 293,6       | 152,2                       | 196,0       |
| Unidades Lançadas <sup>(5)</sup> .....                                    | 871                         | 522         | 721         | 535                         | 471         |
| Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(4)(5)</sup> ..... | 2.811                       | 3.258       | 3.285       | 3.020                       | 3.077       |
| Participação da Tecnisa no Total de Lançamentos .....                     | 71,9%                       | 37,8%       | 87,4%       | 97,3%                       | 100,0%      |
| VGv Tecnisa (em R\$ milhões) .....  | 152,6                       | 103,0       | 256,1       | 148,1                       | 196,0       |
| Participação da Tecnisa nas Vendas Contratadas (em R\$ milhões) .....     | 153,6                       | 172,5       | 250,1       | 130,1                       | 212,8       |

<sup>(1)</sup> Lucro Líquido dividido pela Receita Operacional Líquida.

<sup>(2)</sup> Veja a definição de EBITDA Ajustado na seção "Definições" deste Prospecto.

<sup>(3)</sup> EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

<sup>(4)</sup> Foram desprezadas as Unidades objeto de permuta.

<sup>(5)</sup> Excluindo loteamentos.

## **Nossos Pontos Fortes**

Acreditamos que os nossos principais pontos fortes são:

***Foco no segmento de alta e média-alta renda na região metropolitana de São Paulo.*** Somos uma das incorporadoras líderes no mercado de edifícios residenciais de Alto Padrão na região metropolitana de São Paulo. Acreditamos que o sucesso no mercado imobiliário está diretamente relacionado ao conhecimento que o incorporador tem da região na qual atua, assim como de seus habitantes. Somente assim é possível identificar oportunidades e aproveitar os movimentos específicos de cada mercado. Neste sentido, o público alvo dos nossos empreendimentos apresenta demandas específicas, tais como arquitetura sofisticada e possibilidade de personalização das Unidades. Entendemos que o nosso foco em clientes de alta e média-alta renda e o nosso profundo conhecimento da região metropolitana de São Paulo nos permite antecipar tendências e movimentos migratórios dentro de diferentes áreas de tal região, assim como desenvolver produtos destinados a nichos específicos do mercado, o que aumenta a velocidade de vendas e a lucratividade dos nossos empreendimentos.

***Situação financeira sólida, decorrente de uma eficiente política de gestão de capital.*** Desde o início das nossas atividades, uma das nossas estratégias objetiva preservar uma sólida posição financeira. A nossa sólida situação financeira nos permite adquirir terrenos mais atrativos, assim como financiar a construção dos nossos empreendimentos e nossos clientes - elementos fundamentais da sustentação e perpetuação dos nossos negócios. Planejamos os nossos empreendimentos objetivando a rápida comercialização das nossas Unidades, a fim de diminuir a nossa exposição de caixa durante a fase de construção. Em razão da velocidade de vendas que obtemos em nossos projetos e de nosso rígido controle de custos e de caixa, somos capazes de financiar nossas atividades primordialmente com o produto da venda das Unidades que compõem os nossos empreendimentos. Ainda, a nossa capacidade de gerir de forma eficiente o nosso capital de giro nos coloca em posição privilegiada para a obtenção de financiamentos bancários, mediante repasses de recursos do SFH (que oferece taxas de juros mais baixas do que as praticadas no mercado). Acreditamos que a nossa sólida situação financeira e o nossa eficiente política de gestão de capital nos conferem a flexibilidade necessária para darmos continuidade ao nosso crescimento sustentável.

***Forte reputação e reconhecimento de marca.*** A marca “Tecnisa” possui uma sólida reputação, ampla credibilidade e aceitação entre os nossos clientes, proprietários de terrenos, fornecedores, sub-empreiteiras e outras incorporadoras. Acreditamos que somos altamente reconhecidos no mercado em que atuamos por oferecermos produtos inovadores e de alta qualidade, pelo nosso compromisso de entrega no prazo das Unidades vendidas e pela satisfação do cliente. Contamos com um departamento próprio de atendimento ao cliente e uma estratégia de comunicação em massa que abrange diversas formas de contato com o público. Valorizamos o nosso relacionamento com nossos clientes antes, durante e após a venda. Como fruto de nossos esforços de consolidação da marca “Tecnisa”, recebemos diversos prêmios ao longo de nossa história, incluindo o Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente em 2004, 2005 e 2006 e o *Master Imobiliário* em 2005, concedidos pela empresa de comunicação Padrão Editorial e pelo SECOVI, respectivamente.

**Modelo de atividades integrado, com equipe própria de vendas.** Operamos nossas atividades de forma integrada, o que nos permite administrar e controlar todas as etapas de um empreendimento imobiliário, incluindo a sua incorporação, construção e comercialização. Acreditamos que nossa atuação integrada nos oferece muitas vantagens, tais como flexibilidade e confiabilidade operacional, o que nos permite construir e entregar produtos rapidamente, melhor controle de custos e qualidade durante todas as etapas do processo e maior conhecimento e entendimento do consumidor. Adicionalmente, nos anos de 2004, 2005 e 2006, aproximadamente 51,4%, 51,5% e 60,6%, respectivamente, das vendas das nossas Unidades foram feitas através da nossa equipe própria de vendas, que em 30 de setembro de 2006 contava com 50 corretores autônomos, dedicados exclusivamente à comercialização dos nossos empreendimentos. Acreditamos que uma equipe de vendas focada exclusivamente em nossos produtos nos possibilita a comercialização de nossos lançamentos com maior rapidez, maior controle de qualidade sobre o atendimento aos nossos clientes, assim como a preservação de maiores margens. Nos anos de 2004 e 2005 e nos primeiros nove meses de 2006, nossas despesas de vendas representaram 7,0% da nossa receita líquida, ao passo que a média das quatro companhias abertas do setor imobiliário (Cyrela, Gafisa, Rossi e Company) representaram, 8,8% das suas receitas líquidas.

**Equipe de administração experiente.** Acreditamos que a nossa administração é diferenciada, pois contamos com uma equipe de administradores profissionais independentes e experientes, além da presença determinante do nosso fundador ao longo da nossa história de quase 30 anos. Dos nossos 5 conselheiros, 4 são independentes, sendo que o Regulamento do Novo Mercado exige apenas que 20% dos membros do Conselho de Administração sejam independentes. Ainda, os nossos diretores contam, em média, com 16 anos de experiência no setor imobiliário, e uma média de 10 anos na nossa Companhia. Além disso, acreditamos que a nossa equipe de administradores tem construído excelente reputação no setor imobiliário brasileiro, especialmente na região metropolitana de São Paulo, devido à habilidade técnica, profissionalismo e capacidade de identificar oportunidades atrativas para a nossa Companhia.

### **Nossa Estratégia**

Acreditamos que a implementação das nossas principais estratégias comerciais e financeiras relacionadas abaixo proporcionará melhorias no desenvolvimento das nossas atividades, maximizando a lucratividade dos nossos acionistas e propiciando vantagens sobre os nossos concorrentes.

**Aproveitar a grande demanda na região metropolitana de São Paulo.** Acreditamos que parcela significativa do nosso futuro crescimento será proveniente da nossa capacidade de aumentar as nossas vendas e ampliar a nossa participação no nosso atual mercado, a região metropolitana de São Paulo, que apresenta o maior mercado e a maior concentração de renda do País. Em particular, acreditamos haver uma grande demanda por apartamentos de Alto Padrão. Este segmento de mercado nos oferece margens de lucro atrativas, alta velocidade de vendas, baixa dependência em relação à disponibilidade de mecanismos de financiamento e baixo índice de inadimplência. Pretendemos utilizar nossa reputação de incorporadora de imóveis de Alto Padrão, combinada com nossa eficiente gestão de capital de giro para fortalecer de maneira significativa a nossa posição de mercado nesse segmento, ampliando nossas ofertas de produtos e aumentando nossas vendas.

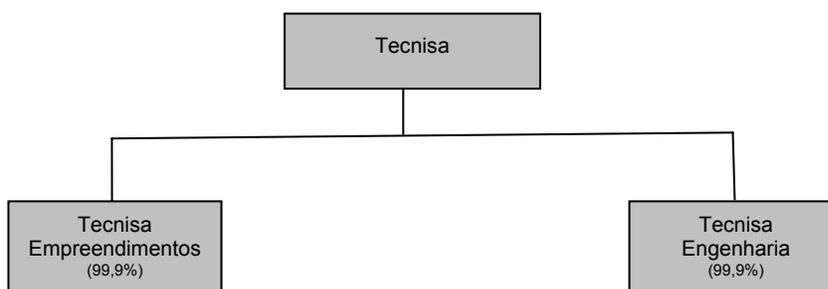
**Aumentar a aquisição de terrenos e o lançamento de novos empreendimentos.** Pretendemos utilizar parte dos recursos provenientes da Oferta para acelerar o nosso crescimento por meio do aumento de nosso estoque de terrenos e, conseqüentemente, do número de lançamentos que realizamos a cada ano. Pretendemos adquirir terrenos (i) em regiões consideradas nobres da região metropolitana de São Paulo; (ii) em regiões menos tradicionais, mas que representem novas tendências para consumidores de alta e média-alta renda, por apresentarem preços mais favoráveis e possibilitarem a tal público a aquisição de apartamentos de maior área; (iii) de grande porte, em regiões que acreditamos que serão bem recebidas pelo nosso público alvo, nas quais poderemos desenvolver empreendimentos de grande VGV total; (iv) em regiões que acreditamos que serão atrativas para investidores; e (v) voltados ao mercado de lazer, como casas de campo e de praia.

**Buscar novas oportunidades de investimento através de parcerias.** Pretendemos fortalecer nossas atuais parcerias com outros incorporadores, bem como firmar novas parcerias com incorporadores idôneos que nos auxiliem na identificação de novos empreendimentos, a fim de ampliar a nossa carteira de negócios. Acreditamos que estas parcerias nos trazem os seguintes benefícios: (i) aumento do nosso volume de negócios; (ii) participação em incorporações de grande porte dividindo riscos e retornos; (iii) diversificação da nossa carteira de projetos; e (iv) redução de competição na aquisição de terrenos. Adicionalmente, pretendemos nos beneficiar do conhecimento específico de nossos parceiros sobre determinados mercados, segmentos e regiões nos quais ainda não atuamos para, no futuro, podermos vir a desenvolvê-los.

**Expandir a atuação geográfica e por segmentos de renda de forma seletiva.** Pretendemos avaliar continuamente alternativas estratégicas de investimento em regiões nas quais ainda não estamos presentes e/ou empreendimentos de Médio Padrão, buscando expandir e desenvolver nossas atividades de incorporação, inclusive através de parcerias com incorporadores locais.

### **Nossa Estrutura Societária**

O organograma abaixo apresenta as nossas Controladas, que representam mais de 5% do nosso capital social em 30 de setembro de 2006 e o respectivo percentual que detemos em cada uma delas:



## SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção do Prospecto contém um resumo das principais informações contidas na seção “Informações sobre a Oferta”. Este resumo não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de subscrever/adquirir as Ações. O investidor deve ler cuidadosamente todo o Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” e as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas previstas no “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto, antes de decidir subscrever/adquirir as Ações.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Companhia                          | Tecnisa S.A.  |
| Acionista Vendedor                 | Meyer Joseph Nigri.   |
| Coordenador Líder                  | Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.  |
| Coordenadores da Oferta Brasileira | Coordenador Líder e Banco UBS Pactual S.A.  |
| Coordenadores Contratados          | Banco ABN AMRO Real S.A., BB Banco de Investimento S.A., Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo e Banco Safra de Investimento S.A.  |
| Agentes de Colocação Internacional | Credit Suisse Securities (USA) LLC e UBS Securities LLC.  |
| Admissão à Negociação              | Em 8 de novembro de 2006, celebramos com a BOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início, e de acordo com o qual nossas Ações serão admitidas à negociação no Novo Mercado. As Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado da BOVESPA no dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, sob o código TCSA3.  |
| Oferta Global                      | Distribuição pública de 60.869.468 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia, inclusive sob a forma de American Depositary Shares (“ADSs”), representadas por American Depositary Receipts (“ADRs”), que compreenderá (i) a distribuição pública primária de 45.434.789 Ações de emissão da Companhia, com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia (“Oferta Primária”), e (ii) a distribuição pública secundária de 15.434.679 Ações de titularidade do Acionista Vendedor (“Oferta Secundária”).  |
| Oferta Brasileira                  | Distribuição pública de 57.669.468 Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado pelas Instituições Participantes da Oferta Brasileira, conforme a Instrução CVM 400, e com esforços de colocação das Ações no exterior, a serem realizados pelo Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições financeiras a serem por eles contratadas, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos de acordo com isenções de registro previstas no <i>Securities Act</i> , sendo as Ações adquiridas e/ou subscritas por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM. |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Oferta Internacional           | Distribuição de 3.200.000 Ações no exterior, sob a forma de 1.600.000 ADSs representados por ADRs, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos de acordo com isenções de registro previstas no Securities Act.  |
| Ações Suplementares            | Quantidade suplementar de até 9.130.420 Ações que poderão ser acrescentadas à Oferta Global, equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Global, conforme dispõe o artigo 24, <i>caput</i> , da Instrução CVM 400, excluídas as Ações Adicionais, destinadas à exclusiva finalidade de atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser contactado no âmbito da Oferta Global e objeto da Opção de Lote Suplementar.  |
| Opção de Lote Suplementar      | Opção a ser concedida pela Companhia e pelo Acionista Vendedor ao UBS Pactual, e a ser exercida a seu exclusivo critério, em comum acordo com o Coordenador Líder, para subscrição e/ou aquisição das Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Global, a ser exercida no prazo de 30 dias, contados da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive.   |
| ADSs                           | Cada ADSs representa 2 (duas) Ações. As ADSs são representados por ADRs e serão emitidas nos termos do contrato de depósito, a ser celebrado com o The Bank of New York.   |
| Garantia Firme de Liquidação   | Nos termos da garantia firme de liquidação, os Coordenadores da Oferta Brasileira têm a obrigação não solidária de subscrição e/ou aquisição da totalidade das Ações, pelo Preço por Ação. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de Bookbuilding, deferido o registro da Oferta Global pela CVM, assinado o Contrato de Distribuição, disponibilizado o Prospecto Definitivo e publicado o Anúncio de Início. Caso a totalidade das Ações objeto da Oferta Global não tenha sido totalmente subscrita e integralizada e/ou adquirida e liquidada no prazo de até 3 dias úteis, contado da data da publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta Brasileira integralizarão e/ou adquirirão o saldo resultante da diferença entre (i) a totalidade das Ações objeto da garantia firme prestada pelos Coordenadores da Oferta Brasileira; e (ii) a quantidade de Ações efetivamente colocadas no mercado e liquidadas pelos investidores que as subscreveram e/ou as adquiriram, pelo Preço por Ação. |
| Preço por Ação                 | R\$13,00.  |
| Valor Total da Oferta Global   | R\$791.303.084,00.   |
| Direitos e Vantagens das Ações | As Ações garantem aos seus titulares os direitos definidos no Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado. Para informações sobre os direitos conferidos aos titulares das Ações, veja a seção "Descrição do Capital Social – Direito das Ações Ordinárias".   |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Dividendos                            | <p>O Estatuto Social estabelece o pagamento de dividendo obrigatório aos acionistas de pelo menos 25% do lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras, 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. Veja a seção “Dividendos e Política de Dividendos – Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio”.</p>  |
| Restrições à Venda de Ações (Lock-up) | <p>A Companhia, seus administradores, o Acionista Controlador e o Acionista Vendedor celebrarão acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia de que sejam titulares, por meio dos quais se comprometerão, pelo prazo de 180 dias a contar da data do Prospecto Definitivo, a não emitir, oferecer, vender, contratar a venda, onerar, conceder opção de compra, vender a descoberto ou de qualquer outra forma dispor ou se comprometer a dispor, direta ou indiretamente, de qualquer ação ordinária de emissão da Companhia, de qualquer opção de compra de tais ações, ou de qualquer outro título conversível em, permutável por, ou que represente direito de receber as ações ordinárias de emissão da Companhia, exceto com relação às Ações Suplementares e às ações ordinárias de emissão da Companhia objeto de empréstimo a ser concedido ao UBS Pactual visando às atividades previstas no Contrato de Estabilização.</p> <p>Adicionalmente, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, o Acionista Controlador e os administradores da Companhia não poderão, durante os 6 (seis) meses subseqüentes à realização da Oferta Global, após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado, vender e/ou ofertar à venda quaisquer ações de emissão da Companhia ou derivativos lastreados em tais ações de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da Oferta Global. Após este período inicial de 6 (seis) meses, o Acionista Controlador e os administradores da Companhia não poderão, por 6 (seis) meses adicionais, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% (quarenta por cento) das ações de emissão da Companhia ou derivativos lastreados em tais ações ordinárias de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta Global.</p> <p>A vedação não se aplicará em caso de cessão ou empréstimo de ações destinadas à atividade de formador de mercado credenciado pela BOVESPA, limitado a 15% da quantidade total das nossas ações ordinárias cuja negociação esteja vedada.</p> |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Estabilização do Preço das Ações | O UBS Pactual, por intermédio da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá, a seu exclusivo critério, realizar atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia, no prazo de até 30 dias a contar da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi submetido à análise prévia e aprovação da BOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.   |
| Público Alvo                     | As Instituições Participantes da Oferta Brasileira realizarão a distribuição das Ações objeto da Oferta Brasileira por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo, direcionada a Investidores Não-Institucionais, e a Oferta Institucional, direcionada a Investidores Institucionais.   |
| Investidores Não-Institucionais  | Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento (registrados na BOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor) que decidirem participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva no Período de Reserva.   |
| Investidores Institucionais      | Investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento cujos valores de investimento excedam o limite máximo de R\$300.000,00 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 BACEN, 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 2.689 e da Instrução CVM 325. |
| Oferta de Varejo                 | Distribuição de 10% das Ações objeto da Oferta Global, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar, prioritariamente junto aos Investidores Não Institucionais, que realizaram Pedidos de Reserva.  |
| Oferta Institucional             | Após o atendimento dos Pedidos de Reserva de Investidores Não-Institucionais, as Ações da Oferta Brasileira remanescentes serão destinadas à distribuição pública junto aos Investidores Institucionais, não sendo admitidas reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento com relação aos Investidores Institucionais.   |

Mecanismos de Proteção à Dispersão Acionária

De acordo com o nosso Estatuto Social, qualquer acionista adquirente que tenha subscrito e/ou adquirido ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 8% do nosso capital social e que deseje realizar uma nova aquisição de ações de nossa emissão 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 nossa emissão, com antecedência mínima de 3 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.

O nosso Estatuto Social contém, ainda, disposição que tem o efeito de evitar a concentração de nossas ações nas mãos de um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa. Referida disposição exige que qualquer Acionista Adquirente, 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 a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, 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 do artigo 38 do nosso Estatuto Social.

A obrigação prevista no parágrafo anterior não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% 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 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 e independente do poder de decisão da Companhia, dos administradores e do Acionista Vendedor, com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas. Para informações adicionais sobre os nossos mecanismos de proteção à dispersão acionária, veja a seção “Descrição do Capital Social – Mecanismos de Proteção à Dispersão Acionária” deste Prospecto.

Pedido de Reserva

Formulário específico para solicitação de subscrição e/ou aquisição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo.

|  |   |
|--|---|
| Período de Reserva                     | Período compreendido entre 22 de janeiro de 2007 e 29 de janeiro de 2007, inclusive, destinado à efetivação de Pedidos de Reserva pelos Investidores Não-Institucionais.  |
| Data de Liquidação                     | Data de liquidação física e financeira da Oferta Brasileira que ocorrerá no terceiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início.   |
| Data de Liquidação do Lote Suplementar | Data de liquidação física e financeira da Opção de Lote Suplementar que ocorrerá no terceiro dia útil seguinte à data e de exercício da referida Opção.   |
| Destinação dos Recursos                | Os recursos captados pela Companhia por meio da Oferta Primária serão utilizados na (i) aquisição de terrenos; (ii) lançamento de novos projetos; e (iii) pagamento de dívidas relacionadas à aquisição de terrenos. A Companhia não receberá quaisquer recursos provenientes da Oferta Secundária.   |
| Fatores de Risco                       | Veja a seção “Fatores de Risco” e demais informações incluídas neste Prospecto para ciência dos fatores que devam ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações.  |
| Inadequação da Oferta Global           | Não há inadequação específica da Oferta Global a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta Global não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição e/ou aquisição das Ações. |
| Listagem                               | A Companhia solicitou o registro para a listagem das ações ordinárias de sua emissão no segmento Novo Mercado. A negociação das ações ordinárias nesse segmento se iniciará no dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início. Não foi nem será realizado nenhum registro da Oferta Global ou das Ações junto à SEC ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto na CVM, no Brasil.   |
| Aprovações Societárias                 | O aumento de capital, a realização da Oferta Primária, com exclusão do direito de preferência de nossos atuais acionistas, e a determinação da quantidade de Ações objeto da Oferta Primária foram aprovados em Reunião de nosso Conselho de Administração realizada em 11 de janeiro de 2007. O Preço por Ação foi deliberado pelo nosso Conselho de Administração em reunião realizada em 30 de janeiro de 2007.  |
| Informações Adicionais                 | Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta Brasileira, veja a seção “Informações sobre a Oferta” deste Prospecto. O registro da Oferta Global foi solicitado por nós, pelo Acionista Vendedor e pelo Coordenador Líder em 1º de setembro de 2006, estando a presente Oferta Global sujeita à prévia aprovação da CVM. Mais informações sobre a Oferta Brasileira poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta Brasileira, nos endereços indicados na seção “Informações sobre a Oferta” deste Prospecto.  |

## SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

As informações financeiras consolidadas *pro forma* referentes aos balanços patrimoniais e demonstrativos de resultados relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 foram extraídas das nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pelos auditores independentes de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

As informações financeiras consolidadas *pro forma* referentes aos demonstrativos de resultados relativos aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 e as informações financeiras consolidadas históricas (não *pro forma*) referentes ao balanço patrimonial encerrado em 30 de setembro de 2006, foram extraídas das nossas informações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*), elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pelos Auditores Independentes de acordo com normas específicas estabelecidas pelo IBRACON e CFC em conjunto, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

Na opinião da nossa administração, nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*), anexas a este Prospecto, apresentam adequadamente o resultado de nossas operações e nossa situação financeira naqueles períodos. Os resultados financeiros relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, bem como os períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 não indicam necessariamente os resultados que podem ser esperados em qualquer outro período de nove meses ou durante qualquer outro exercício social completo.

As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* e respectivas notas explicativas, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto, e com as seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” deste Prospecto.

| <b>Demonstração do Resultado Consolidado <i>Pro forma</i></b>             |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
|---|-----------------|--------------------------|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Exercício encerrado em 31 de dezembro de</b>                           |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
|   | <b>2003</b>     | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>2004</b>      | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>2005</b>     | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>%Variação<br/>2003/2004</b> | <b>%Variação<br/>2004/2005</b> |
| (Em milhares de R\$)  |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Receita Operacional</b>  |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Bruta</b> .....  | <b>150.776</b>  | <b>104,5%</b>            | <b>163.697</b>   | <b>104,4%</b>            | <b>149.670</b>  | <b>104,4%</b>            | <b>8,6%</b>                    | <b>-8,6%</b>                   |
| Receita de imóveis<br>vendidos .....                                      | 149.459         | 103,6%                   | 162.034          | 103,4%                   | 148.641         | 103,6%                   | 8,4%                           | -8,3%                          |
| Receita de serviços<br>prestados .....                                    | 1.317           | 0,9%                     | 1.663            | 1,1%                     | 1.029           | 0,7%                     | 26,3%                          | -38,1%                         |
| <b>Deduções sobre as<br/>Vendas</b> .....                                 | <b>(6.537)</b>  | <b>-4,5%</b>             | <b>(6.940)</b>   | <b>-4,4%</b>             | <b>(6.240)</b>  | <b>-4,4%</b>             | <b>6,2%</b>                    | <b>-10,1%</b>                  |
| <b>Receita Operacional<br/>Líquida</b> .....                              | <b>144.239</b>  | <b>100,0%</b>            | <b>156.757</b>   | <b>100,0%</b>            | <b>143.430</b>  | <b>100,0%</b>            | <b>8,7%</b>                    | <b>-8,5%</b>                   |
| <b>Custos das Vendas</b>  |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Realizadas</b> .....   | <b>(87.165)</b> | <b>-60,4%</b>            | <b>(103.751)</b> | <b>-66,2%</b>            | <b>(87.049)</b> | <b>-60,7%</b>            | <b>19,0%</b>                   | <b>-16,1%</b>                  |
| Dos imóveis vendidos .....  | (87.019)        | -60,3%                   | (103.525)        | -66,0%                   | (86.949)        | -60,6%                   | 19,0%                          | -16,0%                         |
| Dos serviços prestados .....  | (146)           | -0,1%                    | (226)            | -0,1%                    | (100)           | -0,1%                    | 54,8%                          | -55,8%                         |
| <b>Lucro Bruto</b>  | <b>57.074</b>   | <b>39,6%</b>             | <b>53.006</b>    | <b>33,8%</b>             | <b>56.381</b>   | <b>39,3%</b>             | <b>-7,1%</b>                   | <b>6,4%</b>                    |
| <b>(Despesas) Outras</b>  |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Receitas Operacionais<br/>antes do Resultado</b>                       |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Financeiro</b> .....   | <b>(22.762)</b> | <b>-15,8%</b>            | <b>(30.250)</b>  | <b>-19,3%</b>            | <b>(26.901)</b> | <b>-18,8%</b>            | <b>32,9%</b>                   | <b>-11,1%</b>                  |
| Vendas .....  | (9.977)         | -6,9%                    | (11.376)         | -7,3%                    | (9.649)         | -6,7%                    | 14,0%                          | -15,2%                         |
| Gerais e administrativas .....  | (11.782)        | -8,2%                    | (17.361)         | -11,1%                   | (15.032)        | -10,5%                   | 47,4%                          | -13,4%                         |
| Honorários da<br>administração .....                                      | (1.615)         | -1,1%                    | (1.804)          | -1,2%                    | (1.815)         | -1,3%                    | 11,7%                          | 0,6%                           |
| Outras (despesas) receitas<br>operacionais líquidas .....                 | 612             | 0,4%                     | 291              | 0,2%                     | (405)           | -0,3%                    | -52,5%                         | n.a. <sup>(2)</sup>            |
| <b>Lucro Operacional<br/>Antes do Resultado</b>                           |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Financeiro</b> .....   | <b>34.312</b>   | <b>23,8%</b>             | <b>22.756</b>    | <b>14,5%</b>             | <b>29.480</b>   | <b>20,6%</b>             | <b>-33,7%</b>                  | <b>29,5%</b>                   |
| Receita financeira .....  | 12.317          | 8,5%                     | 16.147           | 10,3%                    | 13.352          | 9,3%                     | 31,1%                          | -17,3%                         |
| Despesa financeira .....  | (5.382)         | -3,7%                    | (7.871)          | -5,0%                    | (12.825)        | -8,9%                    | 46,2%                          | 62,9%                          |
| <b>Lucro Operacional<br/>Após os Resultados</b>                           |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Financeiros</b> .....  | <b>41.247</b>   | <b>28,6%</b>             | <b>31.032</b>    | <b>19,8%</b>             | <b>30.007</b>   | <b>20,9%</b>             | <b>-24,8%</b>                  | <b>-3,3%</b>                   |
| Outras receitas (despesas)<br>não operacionais .....                      | (190)           | -0,1%                    | (90)             | -0,1%                    | 83              | 0,1%                     | -52,6%                         | n.a. <sup>(2)</sup>            |
| <b>Imposto de Renda e<br/>Contribuição Social<br/>sobre o Lucro</b> ..... | <b>(3.926)</b>  | <b>-2,7%</b>             | <b>(3.159)</b>   | <b>-2,0%</b>             | <b>(3.387)</b>  | <b>-2,4%</b>             | <b>-19,5%</b>                  | <b>7,2%</b>                    |
| <b>Participações dos<br/>Acionistas Minoritários</b>                      | <b>(85)</b>     | <b>-0,1%</b>             | <b>(593)</b>     | <b>-0,4%</b>             | <b>(1.314)</b>  | <b>-0,9%</b>             | <b>597,6%</b>                  | <b>121,6%</b>                  |
| <b>Lucro Líquido<br/>do Exercício</b> .....                               | <b>37.046</b>   | <b>25,7%</b>             | <b>27.190</b>    | <b>17,3%</b>             | <b>25.389</b>   | <b>17,7%</b>             | <b>-26,6%</b>                  | <b>-6,6%</b>                   |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

<sup>(2)</sup> Não aplicável.

**Demonstração do Resultado Consolidado *Pro forma***  
**Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de**

|   | <b>2005</b>          | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>2006</b>     | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>%Variação<br/>2005/2006</b> |
|---|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
|   | (Em milhares de R\$) |                          |                 |                          |                                |
| <b>Receita Operacional Bruta .....</b>  | <b>107.231</b>       | <b>104,1%</b>            | <b>171.775</b>  | <b>103,7%</b>            | <b>60,2%</b>                   |
| Receita de imóveis vendidos .....   | 106.241              | 103,1%                   | 168.715         | 101,9%                   | 58,8%                          |
| Receita de serviços prestados .....   | 990                  | 1,0%                     | 3.060           | 1,8%                     | 209,1%                         |
| <b>Deduções das receitas .....</b>  | <b>(4.213)</b>       | <b>-4,1%</b>             | <b>(6.190)</b>  | <b>-3,7%</b>             | <b>46,9%</b>                   |
| <b>Receita Operacional Líquida .....</b>  | <b>103.017</b>       | <b>100,0%</b>            | <b>165.585</b>  | <b>100,0%</b>            | <b>60,7%</b>                   |
| <b>Custos de Vendas .....</b>   | <b>(62.732)</b>      | <b>-60,9%</b>            | <b>(98.329)</b> | <b>-59,4%</b>            | <b>56,7%</b>                   |
| Dos imóveis vendidos .....  | (62.605)             | -60,8%                   | (97.145)        | -58,7%                   | 55,2%                          |
| Dos serviços prestados .....  | (127)                | -0,1%                    | (1.184)         | -0,7%                    | 832,3%                         |
| <b>Lucro Bruto .....</b>  | <b>40.285</b>        | <b>39,1%</b>             | <b>67.257</b>   | <b>40,6%</b>             | <b>67,0%</b>                   |
| <b>Receitas (Despesas) Operacionais antes<br/>do Resultado Financeiro .....</b> | <b>(20.922)</b>      | <b>-20,3%</b>            | <b>(23.413)</b> | <b>-14,1%</b>            | <b>11,9%</b>                   |
| Vendas .....  | (8.899)              | -8,6%                    | (8.859)         | -5,4%                    | -0,4%                          |
| Gerais e administrativas .....  | (10.800)             | -10,5%                   | (13.293)        | -8,0%                    | 23,1%                          |
| Honorários da administração .....   | (1.223)              | -1,2%                    | (1.199)         | -0,7%                    | -2,0%                          |
| Outras (despesas) receitas operacionais .....                                   | -                    | 0,0%                     | (61)            | 0,0%                     | -                              |
| <b>Lucro Operacional antes do Resultado<br/>Financeiro .....</b>                | <b>19.363</b>        | <b>18,8%</b>             | <b>43.844</b>   | <b>26,5%</b>             | <b>126,4%</b>                  |
| Receita financeira .....  | 9.025                | 8,8%                     | 12.862          | 7,8%                     | 42,5%                          |
| Despesa Financeira .....  | (7.593)              | -7,4%                    | (10.915)        | -6,6%                    | 43,7%                          |
| <b>Lucro Operacional após os Resultados<br/>Financeiros .....</b>               | <b>20.795</b>        | <b>20,2%</b>             | <b>45.792</b>   | <b>27,7%</b>             | <b>120,2%</b>                  |
| Outras receitas (despesas) não operacionais ..                                  | 27                   | 0,0%                     | 1.147           | 0,7%                     | 4.148,1%                       |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição<br/>Social sobre o Lucro .....</b>           | <b>(2.423)</b>       | <b>-2,4%</b>             | <b>(7.481)</b>  | <b>-4,5%</b>             | <b>208,7%</b>                  |
| <b>Participações dos Acionistas<br/>Minoritários .....</b>                      | <b>(991)</b>         | <b>-1,0%</b>             | <b>(4.385)</b>  | <b>-2,6%</b>             | <b>342,3%</b>                  |
| <b>Lucro líquido do Período .....</b>   | <b>17.409</b>        | <b>16,9%</b>             | <b>35.072</b>   | <b>21,2%</b>             | <b>101,5%</b>                  |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

**Balço Patrimonial Consolidado Pro forma**  
Exercício encerrado em 31 de dezembro de

|  | 2003                 | %AV <sup>(1)</sup> | 2004           | %AV <sup>(1)</sup> | 2005           | %AV <sup>(1)</sup> | %Variação<br>2003/2004 | %Variação<br>2004/2005 |
|--|----------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|------------------------|
|  | (Em milhares de R\$) |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| <b>Ativo Circulante</b>                                  |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Disponibilidades e aplicações financeiras.....           | 3.881                | 2,0%               | 13.833         | 6,0%               | 7.674          | 2,7%               | 256,4%                 | -44,5%                 |
| Contas a receber de clientes .....                       | 66.661               | 34,8%              | 51.726         | 22,5%              | 40.034         | 13,9%              | -22,4%                 | -22,6%                 |
| Imóveis a comercializar .....                            | 64.378               | 33,7%              | 77.313         | 33,7%              | 135.334        | 47,0%              | 20,1%                  | 75,0%                  |
| Demais contas do Circulante.....                         | 15.359               | 8,0%               | 17.455         | 7,6%               | 20.430         | 7,1%               | 13,6%                  | 17,0%                  |
| <b>Total do Ativo Circulante .....</b>                   | <b>150.279</b>       | <b>78,6%</b>       | <b>160.327</b> | <b>69,8%</b>       | <b>203.472</b> | <b>70,6%</b>       | <b>6,7%</b>            | <b>26,9%</b>           |
| <b>Realizável a Longo Prazo</b>                          |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Contas a receber de clientes .....                       | 29.510               | 15,4%              | 39.189         | 17,1%              | 62.836         | 21,8%              | 32,8%                  | 60,3%                  |
| Partes Relacionadas .....                                | 5.112                | 2,7%               | 21.910         | 9,5%               | 5.809          | 2,0%               | 328,6%                 | -73,5%                 |
| Demais contas a receber do Longo Prazo .....             | 4.629                | 2,4%               | 6.804          | 3,0%               | 14.652         | 5,1%               | 47,0%                  | 115,3%                 |
| <b>Total Realizável a Longo Prazo .....</b>              | <b>39.251</b>        | <b>20,5%</b>       | <b>67.903</b>  | <b>29,6%</b>       | <b>83.297</b>  | <b>28,9%</b>       | <b>73,0%</b>           | <b>22,7%</b>           |
| <b>Ativo Permanente</b>                                  |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Imobilizado.....   | 1.644                | 0,9%               | 1.456          | 0,6%               | 1.407          | 0,5%               | -11,4%                 | -3,4%                  |
| Demais contas do Ativo Permanente .....                  | 78                   | 0,0%               | 3              | 0,0%               | 3              | 0,0%               | -96,2%                 | 0,0%                   |
| <b>Total Ativo Permanente .....</b>                      | <b>1.722</b>         | <b>0,9%</b>        | <b>1.459</b>   | <b>0,6%</b>        | <b>1.410</b>   | <b>0,5%</b>        | <b>-15,3%</b>          | <b>-3,4%</b>           |
| <b>Total do Ativo .....</b>                              | <b>191.252</b>       | <b>100,0%</b>      | <b>229.689</b> | <b>100,0%</b>      | <b>288.179</b> | <b>100,0%</b>      | <b>20,1%</b>           | <b>25,5%</b>           |
| <b>Passivo Circulante</b>                                |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Empréstimos e financiamentos.....                        | 29.301               | 15,3%              | 27.140         | 11,8%              | 28.908         | 10,0%              | -7,4%                  | 6,5%                   |
| Fornecedores.....  | 6.320                | 3,3%               | 5.677          | 2,5%               | 6.557          | 2,3%               | -10,2%                 | 15,5%                  |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis.....             | 1.426                | 0,7%               | 3.107          | 1,4%               | 21.207         | 7,4%               | 117,9%                 | 582,6%                 |
| Adiantamento de Clientes .....                           | 12.557               | 6,6%               | 4.276          | 1,9%               | 8.753          | 3,0%               | -65,9%                 | 104,7%                 |
| Demais contas a pagar Circulante .....                   | 7.370                | 3,8%               | 7.014          | 3,1%               | 11.581         | 4,0%               | -4,8%                  | 65,1%                  |
| <b>Total do Passivo Circulante .....</b>                 | <b>56.974</b>        | <b>29,8%</b>       | <b>47.214</b>  | <b>20,6%</b>       | <b>77.006</b>  | <b>26,7%</b>       | <b>-17,1%</b>          | <b>63,1%</b>           |
| <b>Exigível a Longo Prazo</b>                            |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Empréstimos e financiamentos.....                        | 14.294               | 7,5%               | 26.496         | 11,5%              | 37.824         | 13,1%              | 85,4%                  | 42,8%                  |
| Adiantamento de Clientes .....                           | 3.244                | 1,7%               | 5.229          | 2,3%               | 2.650          | 0,9%               | 61,2%                  | -49,3%                 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis.....             | 4.957                | 2,6%               | 4.222          | 1,8%               | 34.770         | 12,1%              | -14,8%                 | 723,5%                 |
| IR e CSLL diferidos .....                                | 3.236                | 1,7%               | 2.801          | 1,2%               | 2.934          | 1,0%               | -13,4%                 | 4,7%                   |
| Demais contas a pagar de Exigível<br>a Longo Prazo ..... | 25.998               | 13,6%              | 28.923         | 12,6%              | 15.852         | 5,5%               | 11,3%                  | -45,2%                 |
| <b>Total Exigível a Longo Prazo.....</b>                 | <b>51.729</b>        | <b>27,0%</b>       | <b>67.671</b>  | <b>29,5%</b>       | <b>94.030</b>  | <b>32,6%</b>       | <b>30,8%</b>           | <b>39,0%</b>           |
| Participação de minoritários .....                       | 1.186                | 0,6%               | 1.779          | 0,8%               | 3.561          | 1,2%               | 50,0%                  | 100,1%                 |
| Patrimônio Líquido .....                                 | 81.363               | 42,5%              | 113.025        | 49,2%              | 113.582        | 39,4%              | 38,9%                  | 0,5%                   |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido ....</b>        | <b>191.252</b>       | <b>100,0%</b>      | <b>229.689</b> | <b>100,0%</b>      | <b>288.179</b> | <b>100,0%</b>      | <b>20,1%</b>           | <b>25,5%</b>           |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

**Balço Patrimonial Consolidado**

|   | <b>Em 31 de<br/>dezembro de<br/>2005<br/>(Pro forma)</b> | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>Em 30 de<br/>setembro de<br/>2006</b> | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>%Variação<br/>2005/2006</b> |
|---|--|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------------|
|   | (Em milhares de R\$)                                     |                          |  |                          |                                |
| <b>Ativo Circulante</b>                                 |  |                          |  |                          |                                |
| Disponibilidades e aplicações financeiras .....         | 7.674  | 2,7%                     | 7.105                                    | 1,9%                     | -7,4%                          |
| Contas a receber de clientes.....                       | 40.034   | 13,9%                    | 86.029                                   | 23,3%                    | 114,9%                         |
| Imóveis a comercializar.....                            | 135.334  | 47,0%                    | 136.346                                  | 37,0%                    | 0,7%                           |
| Demais contas do Circulante.....                        | 20.430   | 7,1%                     | 23.601                                   | 6,4%                     | 15,5%                          |
| <b>Total do Ativo Circulante.....</b>                   | <b>203.472</b>   | <b>70,6%</b>             | <b>253.081</b>                           | <b>68,9%</b>             | <b>24,4%</b>                   |
| <b>Realizável a longo prazo</b>                         |  |                          |  |                          |                                |
| Contas a receber de clientes.....                       | 62.836   | 21,8%                    | 71.975                                   | 19,5%                    | 14,5%                          |
| Partes Relacionadas.....                                | 5.809  | 2,0%                     | 8.388                                    | 2,3%                     | 44,4%                          |
| Demais contas a receber do Longo Prazo .....            | 14.652   | 5,1%                     | 22.677                                   | 6,2%                     | 54,8%                          |
| <b>Total Realizável a Longo Prazo .....</b>             | <b>83.297</b>  | <b>28,9%</b>             | <b>103.040</b>                           | <b>27,9%</b>             | <b>23,7%</b>                   |
| <b>Ativo Permanente</b>                                 |  |                          |  |                          |                                |
| Imobilizado .....                                       | 1.407  | 0,5%                     | 2.360                                    | 0,6%                     | 67,7%                          |
| Demais contas do Ativo Permanente .....                 | 3  | 0,0%                     | 9.999                                    | 2,7%                     | 333.200,0%                     |
| <b>Total Ativo Permanente.....</b>                      | <b>1.410</b>   | <b>0,5%</b>              | <b>12.359</b>                            | <b>3,4%</b>              | <b>776,5%</b>                  |
| <b>Total do Ativo.....</b>                              | <b>288.179</b>   | <b>100,0%</b>            | <b>368.480</b>                           | <b>100,0%</b>            | <b>27,9%</b>                   |
| <b>Passivo Circulante</b>                               |  |                          |  |                          |                                |
| Empréstimos e financiamentos.....                       | 28.908   | 10,0%                    | 22.999                                   | 6,3%                     | -20,4%                         |
| Fornecedores .....                                      | 6.557  | 2,3%                     | 5.269                                    | 1,4%                     | -19,6%                         |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis.....            | 21.207   | 7,4%                     | 36.076                                   | 9,8%                     | 70,1%                          |
| Adiantamento de Clientes.....                           | 8.753  | 3,0%                     | 18.658                                   | 5,1%                     | 113,2%                         |
| Demais contas a pagar Circulante .....                  | 11.581   | 4,0%                     | 8.544                                    | 2,3%                     | -26,2%                         |
| <b>Total do Passivo Circulante .....</b>                | <b>77.006</b>  | <b>26,7%</b>             | <b>91.546</b>                            | <b>25,0%</b>             | <b>18,9%</b>                   |
| <b>Exigível a Longo Prazo</b>                           |  |                          |  |                          |                                |
| Empréstimos e financiamentos.....                       | 37.824   | 13,1%                    | 54.412                                   | 14,8%                    | 43,9%                          |
| Adiantamento de Clientes.....                           | 2.650  | 0,9%                     | 1.922                                    | 0,5%                     | -27,5%                         |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis.....            | 34.770   | 12,1%                    | 40.011                                   | 10,9%                    | 15,1%                          |
| IR e CSLL diferidos.....                                | 2.934  | 1,0%                     | 7.582                                    | 2,1%                     | 158,4%                         |
| Demais contas a pagar de Exigível<br>a Longo Prazo..... | 15.852   | 5,5%                     | 19.011                                   | 5,2%                     | 19,9%                          |
| <b>Total Exigível a Longo Prazo .....</b>               | <b>94.030</b>  | <b>32,6%</b>             | <b>122.939</b>                           | <b>33,6%</b>             | <b>30,7%</b>                   |
| Participação de minoritários .....                      | 3.561  | 1,2%                     | 7.185                                    | 2,0%                     | 101,8%                         |
| <b>Patrimônio Líquido.....</b>                          | <b>113.582</b>   | <b>39,4%</b>             | <b>146.810</b>                           | <b>39,8%</b>             | <b>29,2%</b>                   |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido .....</b>      | <b>288.179</b>   | <b>100,0%</b>            | <b>368.480</b>                           | <b>100,0%</b>            | <b>27,9%</b>                   |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

## Outras Informações Financeiras e Operacionais *Pro Forma*

| Outras informações financeiras <i>pro forma</i>                           | Em 31 de dezembro de |        |        | Em 30 de setembro de |        |
|---|----------------------|--------|--------|----------------------|--------|
|   | 2003                 | 2004   | 2005   | 2005                 | 2006   |
| Lucro Líquido (em R\$ mil) .....  | 37.046               | 27.190 | 25.389 | 17.409               | 35.072 |
| Margem Líquida <sup>(1)</sup> .....                                       | 25,7%                | 17,3%  | 17,7%  | 16,9%                | 21,2%  |
| EBITDA Ajustado (em R\$ mil) <sup>(2)</sup> .....                         | 34.591               | 23.096 | 30.028 | 19.740               | 45.352 |
| Margem EBITDA Ajustada <sup>(3)</sup> .....                               | 24,0%                | 14,7%  | 20,9%  | 19,2%                | 27,4%  |
| <b>Outras informações operacionais</b>                                    |                      |        |        |                      |        |
| Número de Empreendimentos Lançados .....                                  | 7                    | 4      | 9      | 7                    | 3      |
| Área Útil Lançada (em m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup> .....               | 75.526               | 83.609 | 89.386 | 50.403               | 63.707 |
| VGv (em R\$ milhões) .....  | 212,3                | 272,4  | 293,6  | 152,2                | 196,0  |
| Unidades Lançadas <sup>(5)</sup> .....                                    | 871                  | 522    | 721    | 535                  | 471    |
| Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(4)(5)</sup> ..... | 2.811                | 3.258  | 3.285  | 3.020                | 3.077  |
| Participação da Tecnisa no Total de Lançamentos .....                     | 71,9%                | 37,8%  | 87,4%  | 97,3%                | 100,0% |
| VGv Tecnisa (em R\$ milhões) .....  | 152,6                | 103,0  | 256,1  | 148,1                | 196,0  |
| Participação da Tecnisa nas Vendas Contratadas<br>(em R\$ milhões) .....  | 153,6                | 172,5  | 250,1  | 130,1                | 212,8  |

<sup>(1)</sup> Lucro Líquido dividido pela Receita Operacional Líquida.

<sup>(2)</sup> Veja a definição de EBITDA Ajustado na seção "Definições" deste Prospecto.

<sup>(3)</sup> EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

<sup>(4)</sup> Foram desprezadas as Unidades objeto de permuta.

<sup>(5)</sup> Excluindo loteamentos.

| Demonstrativo Dívida Líquida                                 | Exercício encerrado em 31 de dezembro de<br>( <i>Pro forma</i> ) |               |               | Em 30 de setembro de |
|--|--|---------------|---------------|----------------------|
|  | 2003   | 2004          | 2005          | 2006                 |
|  | (Em milhares de R\$)   |               |               |                      |
| Empréstimos e Financiamentos<br>de curto e longo prazo ..... | 43.595   | 53.636        | 66.732        | 77.411               |
| Disponibilidades e aplicações<br>financeiras .....           | 3.881  | 13.833        | 7.674         | 7.105                |
| <b>Total Dívida Líquida<sup>(1)</sup> .....</b>              | <b>39.714</b>  | <b>39.803</b> | <b>59.058</b> | <b>70.306</b>        |

<sup>(1)</sup> Empréstimos e financiamento menos disponibilidades e aplicações financeiras.

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### Composição Atual do Capital Social

A composição do nosso capital social atualmente e após a conclusão da Oferta Global é a seguinte:

| Espécie de Ações      | Subscrito/Integralizado <sup>(1)</sup><br>Composição Atual |                            | Subscrito/Integralizado<br>Composição após a Oferta |                            |
|-----------------------|--|----------------------------|---|----------------------------|
|                       | Quantidade   | Valor (R\$) <sup>(2)</sup> | Quantidade <sup>(3)</sup>                           | Valor (R\$) <sup>(4)</sup> |
| Ações Ordinárias..... | 100.000.000  | 78.206.058,00              | 145.434.789   | 668.858.315,00             |
| Total.....            | 100.000.000  | 78.206.058,00              | 145.434.789   | 668.858.315,00             |

<sup>(1)</sup> Todas as Ações emitidas foram integralizadas.

<sup>(2)</sup> As Ações não têm valor nominal e, portanto, o valor atribuído às nossas Ações acima corresponde ao valor do nosso capital social.

<sup>(3)</sup> Considerando a colocação total da quantidade de Ações objeto da Oferta Global, sem levar em conta o exercício da Opção de Lote Suplementar.

<sup>(4)</sup> Calculado com base no Preço por Ação de R\$13,00.

O quadro abaixo indica a quantidade de Ações detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de nossas Ações, e por nossos conselheiros e diretores em conjunto, bem como as Ações em tesouraria, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta Global:

|  | Ações Ordinárias antes da Oferta |                   | Ações Ordinárias após a Oferta <sup>(2)</sup> |                   |
|--|----------------------------------|-------------------|---|-------------------|
|  | Ações Ordinárias                 | Capital Total (%) | Ações Ordinárias                              | Capital Total (%) |
| Jar Participações <sup>(1)</sup> ..... | 79.999.998                       | 80                | 79.999.998                                    | 55,0              |
| Meyer Joseph Nigri.....                | 19.999.890                       | 19,9              | 4.565.211                                     | 3,1               |
| Lilian Raquel<br>Czeresnia Nigri.....  | 100                              | 0,0001            | 100   | 0,0001            |
| Conselheiros e diretores....           | 12                               | 0,00001           | 12  | 0,00001           |
| <b>Total.....</b>                      | <b>100.000.000</b>               | <b>100</b>        | <b>84.565.321</b>                             | <b>58,1</b>       |

<sup>(1)</sup> O Acionista Vendedor detém 99,9% das quotas do capital social da Jar Participações.

<sup>(2)</sup> Considerando a colocação total da quantidade de Ações objeto da Oferta Global, sem levar em conta o exercício da Opção de Lote Suplementar.

### Descrição da Oferta Global

A Oferta Global compreenderá a distribuição pública de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (as "Ações"), totalizando 60.869.468 Ações, inclusive sob a forma de ADSs, representadas por ADRs, sendo (i) 45.434.789 Ações a serem emitidas pela Companhia na Oferta Primária e (ii) 15.434.679 Ações de titularidade do Acionista Vendedor a serem ofertadas na Oferta Secundária.

A Oferta Global será coordenada pelos Agentes de Colocação Internacional, e compreenderá (a) a distribuição pública de 57.669.468 Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, conforme a Instrução CVM 400, pelos Coordenadores da Oferta Brasileira, com a participação de determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e de determinadas sociedades corretoras membros da Bovespa, contratadas pelos Coordenadores da Oferta Brasileira (os “Coordenadores Contratados” ou, conforme o caso, as “Corretoras Consorciadas” e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta Brasileira, as “Instituições Participantes da Oferta Brasileira”), e com esforços de colocação das Ações no exterior, a serem realizadas pelos Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições por eles contratadas, nos Estados Unidos da América exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e a investidores nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act*, devendo as Ações, em ambos os casos, ser subscritas e/ou adquiridas por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM; e simultaneamente (b) a distribuição de 3.200.000 Ações no exterior, sob a forma de 1.600.000 ADSs, representados por ADRs, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e a investidores nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act*. Cada ADS representa 2 (duas) Ações.

A Oferta Global não foi e nem será registrada na SEC ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer país, exceto o Brasil.

Poderá haver realocação de Ações entre a Oferta Brasileira e a Oferta Internacional, em função da demanda verificada no Brasil e no exterior durante o curso da Oferta Global.

A quantidade total das Ações da Oferta Global poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 15% das Ações inicialmente ofertadas, no âmbito da Oferta Global, equivalente a até 9.130.420 Ações, conforme opção para distribuição das Ações Suplementares outorgada pela Companhia e pelo Acionista Vendedor ao UBS Pactual, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, destinadas à finalidade exclusiva de atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global (a “Opção de Lote Suplementar”). A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida pelo UBS Pactual, a seu critério exclusivo, em comum acordo com o Coordenador Líder, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive.

### **Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários**

Na hipótese de não haver subscrição/aquisição de Ações Suplementares:

| <b>Ofertante</b>         | <b>Quantidade de Ações Ordinárias</b> | <b>Preço por Ação (R\$)</b> | <b>Montante (R\$)</b> | <b>Recursos líquidos de Comissões (R\$)<sup>(1)</sup></b> |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
| Companhia.....           | 45.434.789                            | 13,00                       | 590.652.257,00        | 564.072.905,44  |
| Acionista Vendedor ..... | 15.434.679                            | 13,00                       | 200.650.827,00        | 191.621.539,79  |
| Total.....               | 60.869.468                            | 13,00                       | 791.303.084,00        | 755.694.445,22  |

<sup>(1)</sup> Sem dedução das despesas incorridas na Oferta Global.

Na hipótese de haver subscrição/aquisição da totalidade de Ações Suplementares:

| <b>Ofertante</b>        | <b>Quantidade de Ações Ordinárias</b> | <b>Preço por Ação (R\$)</b> | <b>Montante (R\$)</b> | <b>Recursos líquidos de Comissões (R\$)<sup>(1)</sup></b> |
|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
| Companhia.....          | 49.999.999                            | 13,00                       | 649.999.987,00        | 620.749.987,59  |
| Acionista Vendedor..... | 19.999.889                            | 13,00                       | 259.998.557,00        | 248.298.621,94  |
| Total.....              | 69.999.888                            | 13,00                       | 909.998.544,00        | 869.048.609,52  |

<sup>(1)</sup> Sem dedução das despesas incorridas na Oferta Global.

### Preço de Emissão/Venda

O Preço por Ação foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva; e (ii) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, realizado no Brasil pelos Coordenadores da Oferta Brasileira, em conformidade com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400, e, no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro o preço de mercado verificado para as Ações, considerando as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação foi devidamente justificada, tendo em vista que tal preço não promoverá a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual refletiu o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens de subscrição/aquisição de Ações no contexto da Oferta Global. O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada, em 30 de janeiro de 2007.

Os Investidores Não-Institucionais que aderiram à Oferta de Varejo não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e nem, portanto, do processo de determinação do Preço por Ação.

|                          | <b>Preço por Ação (R\$)</b> | <b>Comissões (R\$)</b> | <b>Recursos líquidos para a Companhia (R\$)<sup>(1)</sup></b> | <b>Recursos líquidos para o Acionista Vendedor (R\$)<sup>(2)</sup></b> |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------|---|--|
| Por Ação Ordinária ..... | 13,00                       | 0,59                   | 12,42   | 12,42  |
| Total.....               | 13,00                       | 35.608.638,78          | 564.072.905,44  | 191.621.539,79   |

<sup>(1)</sup> Considerando a colocação total da quantidade de Ações, sem a dedução das despesas incorridas na Oferta Global, sem levar em conta o exercício da Opção de Lote Suplementar.

<sup>(2)</sup> Sem dedução das despesas incorridas na Oferta Global.

### Custos de Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta Global serão divididos entre a Companhia e o Acionista Vendedor, na proporção das Ações ofertadas por cada um.

Abaixo segue descrição dos custos estimados da Oferta Global:

| <b>Comissões e Despesas</b>                         | <b>Valor (R\$)</b>   | <b>% em Relação ao Valor Total da Ofeta<sup>(1)</sup></b> |
|---|----------------------|---|
| Comissão de Coordenação.....                        | 5.539.121,59         | 0,70%   |
| Comissão de Garantia Firme.....                     | 5.539.121,59         | 0,70%   |
| Comissão de Colocação .....                         | 16.617.364,76        | 2,10%   |
| Comissão de Incentivo .....                         | 7.913.030,84         | 1,00%   |
| <b>Total de Comissões .....</b>                     | <b>35.608.638,78</b> | <b>4,50%</b>  |
| Taxas de Registro na CVM <sup>(2)</sup> .....       | 165.740,00           | 0,02%   |
| Despesas com Advogados <sup>(2)</sup> .....         | 3.000.000,00         | 0,38%   |
| Despesas com Consultores <sup>(2)</sup> .....       | 2.700.000,00         | 0,34%   |
| Despesas com auditoria externa <sup>(2)</sup> ..... | 1.000.000,00         | 0,13%   |
| Outras Despesas <sup>(2)(3)</sup> .....             | 1.200.000,00         | 0,15%   |
| <b>Total<sup>(2)</sup>.....</b>                     | <b>43.674.378,78</b> | <b>5,52%</b>  |

<sup>(1)</sup> Calculado com base no Preço por Ação e sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar.

<sup>(2)</sup> Despesas Estimadas.

<sup>(3)</sup> Custos estimados com Road Show e emolumentos da CBLIC.

### **Aprovações Societárias**

A realização da Oferta Global foi aprovada em Reuniões do Conselho de Administração da Companhia realizadas em 17 de julho de 2006 e em 31 de outubro de 2006. O aumento de capital da Companhia dentro do limite de capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações foi aprovado em 11 de janeiro de 2007. O Preço por Ação foi aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de janeiro de 2007.

### **Público Alvo da Oferta Brasileira**

Os Coordenadores da Oferta Brasileira, em conjunto com em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciada realizarão a distribuição das Ações da Oferta Brasileira, nos termos da Instrução CVM 400, e conforme previsto no Contrato de Distribuição, por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo, junto a Investidores Não-Institucionais, e a Oferta Institucional, junto a Investidores Institucionais.

A Oferta de Varejo será realizada junto a pessoas físicas ou jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil, inclusive clubes de investimento registrados na BOVESPA que não sejam considerados Investidores Institucionais e que venham a realizar Pedido de Reserva, conforme definido abaixo (os "Investidores Não-Institucionais").

A Oferta Institucional será realizada junto a pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento registrados na BOVESPA, cujas ordens específicas, no âmbito da Oferta Brasileira, corresponderem a valores de investimento superiores ao limite de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), bem como fundos de investimento, carteiras administradas e condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Institucionais Estrangeiros que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000 do CMN, e alterações posteriores, e da Instrução CVM nº. 325, de 27 de janeiro de 2000 e alterações posteriores, que vierem a participar da Oferta Brasileira, segundo essas mesmas normas (os "Investidores Institucionais").

Os Coordenadores da Oferta Brasileira, com a expressa anuência da Companhia e do Acionista Vendedor, elaboraram um plano de distribuição das Ações no âmbito da Oferta Brasileira, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual leva em conta as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta Brasileira, da Companhia e do Acionista Vendedor, observado que os Coordenadores da Oferta Brasileira deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores e, ainda, realizar os melhores esforços de dispersão acionária, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Os Coordenadores da Oferta Brasileira recomendaram fortemente aos Investidores Não-Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva a leitura atenta e cuidadosa dos termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que diz respeito à confirmação e desistência do Pedido de Reserva, aos procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta Brasileira, bem como às informações contidas neste Prospecto.

### **Cronograma da Oferta Brasileira**

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

| <b>Ordem dos Eventos</b> | <b>Eventos</b>   | <b>Data Prevista<sup>(1)</sup></b> |
|--------------------------|--|------------------------------------|
| <b>1.</b>                | Publicação do Aviso ao Mercado (sem o logotipo das Corretoras Consorciadas)            | 15 de janeiro de 2007              |
|                          | Disponibilização do Prospecto Preliminar   | 15 de janeiro de 2007              |
|                          | Início das apresentações de <i>Roadshow</i>  | 15 de janeiro de 2007              |
|                          | Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>  | 15 de janeiro de 2007              |
| <b>2.</b>                | Publicação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Corretoras Consorciadas)            | 22 de janeiro de 2007              |
|                          | Início do Período de Reserva   | 22 de janeiro de 2007              |
| <b>3.</b>                | Encerramento do Período de Reserva   | 29 de janeiro de 2007              |
| <b>4.</b>                | Encerramento das apresentações de <i>Roadshow</i>                                      | 30 de janeiro de 2007              |
| <b>5.</b>                | Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>                                    | 30 de janeiro de 2007              |
|                          | Fixação do Preço por Ação  | 30 de janeiro de 2007              |
|                          | Assinatura do Contrato de Distribuição e demais contratos relacionados à Oferta Global | 30 de janeiro de 2007              |
| <b>6.</b>                | Registro da Oferta Global  | 31 de janeiro de 2007              |
|                          | Publicação do Anúncio de Início  | 31 de janeiro de 2007              |
|                          | Disponibilização do Prospecto Definitivo   | 31 de janeiro de 2007              |
|                          | Início do prazo para exercício da Opção de Lote Suplementar                            | 31 de janeiro de 2007              |
| <b>7.</b>                | Início da negociação das Ações no Novo Mercado da BOVESPA                              | 1º de fevereiro de 2007            |
| <b>8.</b>                | Data de Liquidação   | 5 de fevereiro de 2007             |
| <b>9.</b>                | Fim do prazo de exercício da Opção de Lote Suplementar                                 | 2 de março de 2007                 |
| <b>10.</b>               | Data máxima para liquidação das Ações Suplementares                                    | 7 de março de 2007                 |
| <b>11.</b>               | Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta                       | 31 de julho de 2007                |

<sup>(1)</sup> Todas as datas estão sujeitas a alterações.

## Procedimentos da Oferta Brasileira

### *Oferta de Varejo*

No período de 22 de janeiro de 2007 até 29 de janeiro de 2007, inclusive (o "Período de Reserva"), os Investidores Não-Institucionais puderam realizar solicitação de reserva para subscrição e/ou aquisição de Ações no âmbito da Oferta Brasileira, mediante o preenchimento de formulário específico (o "Pedido de Reserva"), junto a uma das Instituições Participantes da Oferta Brasileira.

Cada Investidor Não-Institucional, observado o disposto abaixo, pôde efetuar um único Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta Brasileira. O montante de Ações objeto da Oferta Global equivalente a 10% da quantidade de Ações objeto da Oferta Global (as "Ações da Oferta de Varejo"), sem considerar as Ações Suplementares, foi destinado prioritariamente à colocação junto a Investidores Não-Institucionais, nas condições a seguir:

- (a) os Investidores Não-Institucionais interessados puderam realizar seus Pedidos de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (h) e (i) abaixo, dentro do Período de Reserva, observados o limite mínimo de investimento de R\$1.000,00 e o limite máximo de investimento de R\$300.000,00 por Investidor Não-Institucional;
- (b) os Investidores Não-Institucionais puderam estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400 e, neste caso, os Pedidos de Reserva cujo preço máximo estipulado seja inferior ao Preço por Ação serão automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta Brasileira, e os valores eventualmente depositados pelo Investidor Não-Institucional serão devolvidos, sem juros nem correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos à incidência da Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras ("CPMF"), no prazo de 3 (três) dias úteis da data de publicação do Anúncio de Início;
- (c) recomendou-se que os Investidores Não-Institucionais verificassem com a Instituição Participante da Oferta Brasileira de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigiria, a seu exclusivo critério, a manutenção de recursos em conta de investimento aberta e/ou mantida junto à mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva;
- (d) cada Instituição Participante da Oferta Brasileira deverá informar ao Investidor Não-Institucional que com ela realizou Pedido de Reserva a quantidade de Ações a ser subscrita e/ou adquirida pelo Investidor Não-Institucional, bem como o correspondente valor do investimento, até às 16:00 horas do dia seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvadas as possibilidades de rateio, conforme previsto no item (g) abaixo;
- (e) cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (d) acima à Instituição Participante da Oferta Brasileira junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:30 horas da Data de Liquidação;
- (f) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja igual ou inferior ao montante das Ações da Oferta de Varejo, excluídas as Ações Suplementares, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo integralmente atendidos, conforme indicado no correspondente Pedido de Reserva, e eventuais sobras de Ações da Oferta de Varejo serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos descritos abaixo;

- (g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais seja superior ao montante das Ações da Oferta de Varejo, excluídas as Ações Suplementares, será realizado o rateio das Ações da Oferta de Varejo entre todos os Investidores Não-Institucionais, sendo que o critério de rateio será (i) a divisão igualitária e sucessiva das Ações da Oferta de Varejo destinadas aos Investidores Não-Institucionais entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, desconsiderando-se as frações de Ações, até o limite de R\$1.000,00, inclusive; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no sub-item (i) acima, as Ações da Oferta de Varejo remanescentes serão rateadas proporcionalmente entre todos os Investidores Não-Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Ações. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta Brasileira, de comum acordo com a Companhia e com o Acionista Vendedor, a quantidade de Ações da Oferta de Varejo poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de rateio descrito nos sub-itens (i) e (ii) acima;
- (h) na hipótese exclusiva de suspensão ou modificação da Oferta Global, ou ainda de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, conforme divulgado do Anúncio de Início, que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais ou a sua decisão de investimento, os Investidores Não-Institucionais poderão desistir do Pedido de Reserva após a publicação do Anúncio de Início. Nessa hipótese, cada Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta Brasileira que houver recebido seu Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo estipulado no respectivo Pedido de Reserva. Os valores eventualmente depositados pelo Investidor Não-Institucional serão devolvidos, sem juros nem correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de 3 (três) dias úteis contados a partir do recebimento da referida notificação de desistência. Caso o Investidor Não-Institucional não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta Brasileira sua decisão de desistência do Pedido de Reserva no prazo correspondente, será presumido que tal Investidor Não-Institucional manteve seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previstos no respectivo Pedido de Reserva;
- (i) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta Global, ou na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de devolução do Pedido de Reserva em função de expressa disposição legal, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e as Instituições Participantes da Oferta Brasileira comunicarão aos Investidores Não-Institucionais que com elas tenham realizado Pedido de Reserva o cancelamento da Oferta Global, que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de aviso ao mercado, e os valores eventualmente depositados pelo Investidor Não-Institucional serão devolvidos, sem juros nem correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo previsto no referido Aviso ao Mercado;
- (j) na Data de Liquidação, a Instituição Participante da Oferta Brasileira junto à qual o Pedido de Reserva tiver sido realizado entregará a cada Investidor Não-Institucional que com ela tenha realizado o seu Pedido de Reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, observado o critério de rateio descrito no item (g), acima.

Conforme previsto no artigo 55 da Instrução CVM 400, fica vedada a colocação pelos Coordenadores da Oferta Brasileira e pelos Agentes de Colocação Internacional de Ações junto a Investidores Não-Institucionais que sejam (i) administradores ou controladores da Companhia; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta Brasileira ou dos Agentes de Colocação Internacional; ou (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta Global, bem como os cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos sub-ítem (i), (ii) ou (iii) acima (as "Pessoas Vinculadas"), em caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações da Oferta Global, não computadas as Ações Suplementares. Qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que seja Pessoa Vinculada será cancelado pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações da Oferta Global, não computadas as Ações Suplementares, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

#### *Oferta Institucional*

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, nos termos acima, as Ações remanescentes da Oferta Brasileira serão destinadas à distribuição pública junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para estes Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento.

Qualquer ordem recebida de Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada será cancelada pelos Coordenadores da Oferta Brasileira, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Suplementares, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Caso o número de Ações objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais, durante o procedimento de coleta de intenções de investimento (o "Procedimento de Bookbuilding"), exceda o total de Ações remanescentes da Oferta Brasileira após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores da Oferta Brasileira, da Companhia e do Acionista Vendedor, melhor atendam o objetivo da Oferta Global de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, levando-se em conta, ainda, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta Brasileira, em conformidade com o plano de distribuição desenvolvido pelos Coordenadores da Oferta Brasileira em conjunto com a Companhia e com o Acionista Vendedor.

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

#### *Liquidação da Oferta*

O prazo para a distribuição das Ações da Oferta Brasileira é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (o "Prazo de Distribuição"). Não serão negociados recibos de subscrição e/ou aquisição de Ações durante o Prazo de Distribuição.

A liquidação física e financeira da subscrição e/ou aquisição das Ações da Oferta Brasileira será realizada no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início (a "Data de Liquidação"), exceto com relação à distribuição das Ações Suplementares, cuja liquidação ocorrerá dentro do prazo de até 3 (três) dias úteis, contado do exercício da Opção de Lote Suplementar.

## Regime de Colocação

As Ações da Oferta Brasileira serão distribuídas em mercado de balcão não-organizado, em regime de garantia firme de subscrição e/ou aquisição não-solidária, prestada pelos Coordenadores da Oferta Brasileira. Caso as Ações da Oferta Brasileira não tenham sido totalmente distribuídas até a Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta Brasileira realizarão a subscrição e/ou aquisição, ao final de tal prazo, do eventual saldo resultante da diferença entre o número de Ações da Oferta Brasileira objeto da garantia firme por eles prestadas, nos termos do Contrato de Distribuição, e o número de Ações da Oferta Brasileira efetivamente distribuídas, observado o limite da garantia firme de subscrição e/ou aquisição prestada individualmente por cada Coordenador da Oferta Brasileira, pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e assinado o Contrato de Distribuição, sendo que a responsabilidade dos Coordenadores da Oferta Brasileira está limitada à garantia firme prestada estabelecida no Contrato de Distribuição. Em caso de exercício da garantia firme e posterior revenda das Ações da Oferta Brasileira junto ao público pelos Coordenadores da Oferta Brasileira durante o Prazo de Distribuição ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, se esta ocorrer primeiro, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, até o limite máximo do Preço por Ação, ressalvada a atividade prevista no Contrato de Estabilização.

O término da Oferta Brasileira e seu resultado serão anunciados mediante a publicação de Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

## Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Companhia, os Coordenadores da Oferta Brasileira e o Acionista Vendedor, com a interveniência CBLC. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta Brasileira concordaram em distribuir em regime de garantia firme de subscrição e/ou aquisição a totalidade das Ações da Oferta Brasileira. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta Brasileira descritos nesta seção. Segue abaixo a quantidade inicial de Ações que os Coordenadores da Oferta Brasileira se comprometerão a distribuir:

|                        | <u>Quantidade de Ações</u> |
|------------------------|----------------------------|
| Coordenador Líder..... | 28.834.734                 |
| UBS Pactual .....      | 28.834.734                 |

Também foi celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Agentes de Colocação Internacional, o Contrato de Distribuição Internacional, segundo o qual os Agentes de Colocação Internacional (i) realizarão, esforços de colocação de Ações, no exterior, junto a Investidores Institucionais Estrangeiros, a serem adquiridas por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, em conformidade com o disposto nas isenções de registro previstas no *Securities Act*; e (ii) prestaram garantia firme, não solidária, de aquisição da totalidade das ADSs objeto da Oferta Internacional.

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta Brasileira e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuar o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como a entrega de pareceres por seus assessores legais e a assinatura de acordos de não disposição das ações pela Companhia, pelos administradores da Companhia e pelo Acionista Controlador (“*Lock-up*”). De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, a Companhia e o Acionista Vendedor se comprometeram a indenizar os Coordenadores da Oferta Brasileira e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências, inclusive contingências resultantes da aplicação da Lei das Sociedades por Ações, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e do *Securities Act*.

A realização e liquidação da Oferta Brasileira são condicionadas à realização e à liquidação da Oferta internacional. Portanto, caso as condições para a realização da Oferta Internacional não sejam cumpridas, a Oferta Brasileira não será realizada e liquidada, e vice-versa.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta Brasileira e à CVM, nos endereços indicados no sub-item “Informações Adicionais” abaixo.

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

A Companhia, seus administradores, o Acionista Controlador e o Acionista Vendedor celebraram acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia de que sejam titulares, por meio dos quais se comprometeram, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do Prospecto Definitivo, a não emitir, oferecer, vender, contratar a venda, onerar, conceder opção de compra, vender a descoberto, ou de qualquer outra forma dispor ou se comprometer a dispor, direta ou indiretamente, de qualquer ação ordinária de emissão da Companhia, de qualquer opção de compra de tais ações, ou de qualquer outro título conversível em, permutável por, ou que represente direito de receber as ações ordinárias de emissão da Companhia, exceto com relação às Ações Suplementares e às ações ordinárias de emissão da Companhia objeto de empréstimo a ser concedido ao UBS Pactual, visando às atividades previstas no Contrato de Estabilização.

Adicionalmente, de acordo com o Regulamentos do Novo Mercado, o Acionista Controlador e os administradores da Companhia não poderão, durante os 6 (seis) meses subseqüentes à realização da Oferta Global, após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado, vender e/ou ofertar à venda quaisquer ações de emissão da Companhia ou derivativos lastreados em tais ações de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da Oferta Global. Após este período inicial de 6 (seis) meses, o Acionista Controlador e os administradores da Companhia não poderão, por 6 (seis) meses adicionais, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações ordinárias de emissão da Companhia ou derivativos lastreados em tais ações de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da Oferta Global.

### **Estabilização do Preço de Ações**

O UBS Pactual, por intermédio da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá realizar atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia, no prazo de até 30 dias a contar da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente analisado e aprovado pela BOVESPA e pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Não existe obrigação por parte do UBS Pactual ou da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta Brasileira e à CVM, nos endereços indicados no sub-item “Informações Adicionais” abaixo.

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

As Ações garantem aos seus titulares os direitos definidos no Estatuto Social da Companhia, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, dentre os quais incluem-se os seguintes:

- (a) direito de voto nas Assembléias Gerais da Companhia, sendo que a cada Ação corresponderá a um voto;
- (b) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) direito de alienação de suas Ações, nas mesmas condições asseguradas ao Acionista Controlador alienante, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along* por 100% do preço);
- (d) direito de alienação de suas Ações em oferta pública a ser efetivada pelo acionista controlador ou pela Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem no Novo Mercado, no mínimo, pelo seu respectivo valor econômico apurado mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente do poder de decisão da Companhia, dos administradores e do Acionista Vendedor, com experiência comprovada e escolhida pela assembléia de acionistas titulares de Ações em circulação a partir de lista tríplice apresentada pelo Conselho de Administração;
- (e) direito aos dividendos integrais e demais direitos pertinentes às Ações que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data da Liquidação;
- (f) direito ao recebimento do capital, em caso de liquidação da Companhia, após o cumprimento de todas as obrigações sociais; e
- (g) direito de participar nos aumentos de capital social da Companhia, exceto nas hipóteses previstas na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social da Companhia.

### **Admissão à Negociação de Ações**

Em 8 de novembro de 2006, a Companhia celebrou o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data da publicação do Anúncio de Início, e de acordo com o qual nossas Ações serão admitidas à negociação no Novo Mercado. As Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado no dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início, sob o código TCSA3.

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

A Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto, poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta Brasileira, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta Brasileira existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos pela Companhia e/ou pelo Acionista Vendedor. Adicionalmente, a Companhia e o Acionista Vendedor poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta Brasileira, 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 nas condições da Oferta Brasileira seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta Brasileira poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta Brasileira for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão consideradas ineficazes.

A revogação da Oferta Brasileira ou qualquer modificação na Oferta Brasileira será imediatamente divulgada por meio dos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico, veículos também usados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (o “Anúncio de Revogação” e o “Anúncio de Retificação”).

Com a publicação do Anúncio de Revogação, a Oferta e todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores ao Anúncio de Revogação tornar-se-ão ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, sendo permitida a dedução do valor relativo à CPMF.

Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores da Oferta Brasileira só aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta Brasileira serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 (cinco) dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

### **Suspensão e Cancelamento**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta, caso: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do seu 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 que sejam sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta Brasileira será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta Brasileira, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta Brasileira, 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 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, com a dedução do valor relativo à CPMF.

### **Inadequação da Oferta Global**

Não há inadequação específica da Oferta Global a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta Global não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição e/ou aquisição das Ações.

## **Relacionamento entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta Brasileira**

### *Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder*

O único relacionamento atualmente existente entre o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico e a Companhia é a participação do Coordenador Líder na presente Oferta. A Companhia poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la na realização de investimentos, emissões de valores mobiliários ou quaisquer outras operações necessárias à condução das suas atividades.

### *Relacionamento entre a Companhia e o UBS Pactual*

Além da participação na presente Oferta, o único outro relacionamento entre o UBS Pactual ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico é a administração, pelo UBS Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, empresa do grupo UBS Pactual, do Fundo de Investimento em Quotas de Fundos de Investimento Multimercado Tecnisa – FIQ (“Fundo Tecnisa”). O Fundo Tecnisa é um fundo exclusivo para a gestão dos recursos financeiros originários do fluxo de caixa da própria Companhia. Este fundo investe em fundos de renda fixa abertos administrados pelo UBS Pactual, cujo patrimônio, na data deste Prospecto, é de aproximadamente R\$3,0 milhões. A Companhia poderá, no futuro, contratar o UBS Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la na realização de investimentos, emissões de valores mobiliários ou quaisquer outras operações necessárias à condução das suas atividades.

### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder*

O único relacionamento atualmente existente entre o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico e o Acionista Vendedor é a participação do Coordenador Líder na presente Oferta. O Acionista Vendedor poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-lo na realização de investimentos, emissões de valores mobiliários ou quaisquer outras operações de seu interesse.

### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o UBS Pactual*

O único relacionamento atualmente existente entre o UBS Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico e o Acionista Vendedor é a participação do UBS Pactual na presente Oferta. O Acionista Vendedor poderá, no futuro, contratar o UBS Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-lo na realização de investimentos, emissões de valores mobiliários ou quaisquer outras operações de seu interesse.

## **Relacionamento entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Contratados**

### *Relacionamento entre a Companhia e o ABN Real*

Além da participação na Oferta Global, a Companhia mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o ABN Real. Atualmente, a Companhia e empresas a ela coligadas mantêm operações de crédito imobiliário no âmbito do SFH e operações de capital de giro com o ABN Real. Além disso, o ABN Real presta serviços em geral para a Companhia, entre os quais, destacam-se as soluções de folha de pagamentos - em prática para a totalidade dos funcionários lotados nas diversas obras - serviços de *cash management* em geral e serviços relacionados aos benefícios oferecidos pela empresa aos seus funcionários.

#### *Relacionamento entre a Companhia e o BB*

Além da participação na Oferta Global, o BB Banco de Investimento S.A. e seu controlador, o Banco do Brasil S.A., prestam serviços bancários com a existência de conta-corrente. No futuro, o BB Banco de Investimento S.A. e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares à Companhia.

#### *Relacionamento entre a Companhia e a Credit Suisse Corretora*

O único relacionamento atualmente existente entre a Credit Suisse Corretora ou sociedades de seu conglomerado econômico e a Companhia é a participação na presente Oferta. A Companhia poderá, no futuro, contratar a Credit Suisse Corretora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la na realização de investimentos, emissões de valores mobiliários ou quaisquer outras operações necessárias à condução das suas atividades.

#### *Relacionamento entre a Companhia e o HSBC*

Além da participação na Oferta Global, a Companhia mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo e com sociedades de seu conglomerado econômico. Com base neste relacionamento, o HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo e/ou sociedades de seu conglomerado econômico prestam, atualmente, à Companhia, serviços de *investment banking* e de mercado de capitais, bem como realizam operações de (i) financiamento; (ii) crédito; (iii) crédito imobiliário; (iv) operações envolvendo aplicações em certificados de depósitos bancários; e (v) serviços bancários em geral.

#### *Relacionamento entre a Companhia e o Safra*

Além da participação na Oferta Global, o Banco Safra de Investimento S.A. e companhias do mesmo grupo, incluindo o Banco Safra de Investimento S.A., mantêm relações comerciais com a Companhia através da realização de operações bancárias de crédito e prestação de serviços.

#### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o ABN Real*

O único relacionamento atualmente existente entre o ABN Real e o Acionista Vendedor é a participação do ABN Real na presente Oferta.

#### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o BB*

O único relacionamento atualmente existente entre o BB Banco de Investimento S.A. e o Acionista Vendedor é a participação do BB Banco de Investimento S.A. na presente Oferta.

#### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e a Credit Suisse Corretora*

O único relacionamento atualmente existente entre a Credit Suisse Corretora ou sociedades de seu conglomerado econômico e o Acionista Vendedor é a participação da Credit Suisse Corretora na presente Oferta. O Acionista Vendedor poderá, no futuro, contratar a Credit Suisse Corretora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-lo na realização de investimentos, emissões de valores mobiliários ou quaisquer outras operações de seu interesse.

#### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o HSBC*

O único relacionamento atualmente existente entre o HSBC Bank Brasil. S.A. - Banco Múltiplo e o Acionista Vendedor é a participação do HSBC Bank Brasil. S.A. - Banco Múltiplo na presente Oferta.

#### *Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Safra*

O único relacionamento atualmente existente entre o Banco Safra de Investimento S.A. e o Acionista Vendedor é a participação do Banco Safra de Investimento S.A. na presente Oferta.

#### **Instituição Financeira Depositária das Ações**

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

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de depósito dos ADRs é o Bank of New York.

#### **Informações Adicionais**

Em 1º de setembro de 2006, solicitamos o nosso registro de companhia aberta junto à CVM, que foi concedido pela CVM em 9 de janeiro de 2007, sob o código 20.435.

Os Coordenadores da Oferta Brasileira recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta Brasileira, a consulta a este Prospecto, que estará à disposição dos interessados a partir de 31 de janeiro de 2007, nos endereços da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta Brasileira, mencionados na seção "Identificação de Administradores, Consultores e Auditores", da CVM e BOVESPA. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta Brasileira e dos riscos a ela inerentes.

Informações ou esclarecimentos adicionais sobre a Oferta Brasileira poderão ser obtidos junto aos Coordenadores da Oferta Brasileira e aos Coordenadores Contratados e, no caso de Investidores Não-Institucionais, também junto às Corretoras Consorciadas. Informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas poderão ser obtidas na página da *Internet* da CBLC ([www.cbcl.com.br](http://www.cbcl.com.br)).

## IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

### 1. Companhia

Tecnisa S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte

01452-000, São Paulo/SP

Brasil

At.: Sr. Meyer Joseph Nigri - Diretor Presidente

Sra. Andrea Cristina Ruschmann - Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Tel.: (11) 3708-1162

Fax: (11) 3708-1125

[www.tecnisa.com.br](http://www.tecnisa.com.br)

### 2. Coordenadores da Oferta

#### 2.1 Coordenador Líder

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 13º andar

01451-000, São Paulo/SP

Brasil

At.: Sr. José Olympio da Veiga Pereira

Sr. Odilon Fernandes de Pinho Neto

Sr. Adriano Borges

Tel.: (11) 3841-6000

Fax: (11) 3841-6912

[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)

#### 2.2 Coordenador

Banco UBS Pactual S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 9º andar

04538-133, São Paulo/SP

Brasil

At.: Sr. Evandro Pereira

Tel.: (11) 3383-2000

Fax: (11) 3383-2000

[www.ubs.com/ubspactual](http://www.ubs.com/ubspactual)

### 3. Coordenadores Contratados

#### Banco ABN AMRO Real S.A.

Av. Paulista, n.º 1.374, 14º andar

01310-930, São Paulo/SP

Brasil

At.: Sr. Vital Menezes

Tel.: (11) 3174-7495

Fax: (11) 3174-6809

[www.bancoreal.com.br](http://www.bancoreal.com.br)

#### BB Banco de Investimento S.A.

Rua Lúlio Gama, n.º 105, 36º andar

02031-080, Rio Janeiro/RJ

Brasil

At.: Sr. Alexandre Wanzeller Casali

Tel.: (21) 3808-2742

Fax: (21) 3808-3239

[www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)

**Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 13º andar (parte)  
01451-000, São Paulo, SP  
Brasil  
At.: Sr. Adriano Borges  
Fone: (11) 3841-6000  
Fax: (11) 3841-6912  
<https://br.credit-suisse.com>

**HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo**

Av. Faria Lima, n.º 3064, 4º andar  
01451-000, São Paulo/SP  
Brasil  
At.: Sr. Frederico Dan Shigenawa  
Tel.: (11) 3847 5720  
Fax: (11) 3847 5044  
[www.hsbcbroker.com.br](http://www.hsbcbroker.com.br)

**Banco Safra de Investimento S.A.**

Av. Paulista, n.º 2.100, 19º andar  
01310-930, São Paulo/SP  
Brasil  
At.: Sr. Felipe Pontual  
Fone: (11) 3175-7189  
Fax: (11) 3175-7537  
[www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br)

**4. Consultores Legais**

**4.1 Companhia e Acionista Vendedor para o Direito Brasileiro**

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados  
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 447  
01403-001, São Paulo/SP  
Brasil  
At.: Sr. Sergio Spinelli Silva Jr.  
Tel.: (11) 3147-7600  
Fax: (11) 3147-7770  
[www.mattosfilho.com.br](http://www.mattosfilho.com.br)

**4.2 Companhia e Acionista Vendedor para o Direito dos Estados Unidos da América**

Simpson Thacher & Bartlett LLP  
425 Lexington Avenue  
10017, New York/NY  
Estados Unidos da América  
At.: Sr. William Brentani  
Tel.: (1 650) 251-5110  
Fax: (1 650) 251-5002  
[www.stblaw.com](http://www.stblaw.com)

**4.3. Coordenadores da Oferta para o Direito Brasileiro**

Souza, Cescon Avedissian, Barriou & Flesch Advogados  
Rua Funchal, n.º 263, 11º andar  
04551-060, São Paulo/SP  
Brasil  
At.: Sr. Alexandre Gossn Barreto  
Tel.: (11) 3089-6500  
Fax: (11) 3089-6565  
[www.scbf.com.br](http://www.scbf.com.br)

**4.4. Coordenadores da Oferta para o Direito dos Estados Unidos da América**

Shearman & Sterling LLP  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 17º andar  
04538-132, São Paulo/SP  
Brasil  
At.: Sr. André Béla Jánszky  
Tel.: (11) 3702-2202  
Fax: (11) 3702-2230  
[www.shearman.com](http://www.shearman.com)

**5. Auditores da Companhia**

KPMG Auditores Independentes  
Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 33  
04530-904, São Paulo/SP  
Brasil  
At.: Sr. Pedro Augusto de Melo  
Tel.: (11) 2183-3000  
Fax: (11) 2183-3001  
[www.kpmg.com.br](http://www.kpmg.com.br)

O Sr. Meyer Joseph Nigri e a Sra. Andrea Cristina Ruschmann, diretores da Companhia, são os signatários da declaração do artigo 56 da Instrução CVM 400, constante do "Item 3 - Documentos Societários Anexos" deste Prospecto.

Os Srs. José Olympio da Veiga Pereira e Odilon Fernandes de Pinho Neto, diretores do Coordenador Líder, são os signatários da declaração do artigo 56 da Instrução CVM 400, constante do "Item 3 - Documentos Societários Anexos" deste Prospecto.

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

|   |  |
|---|--|
| Identificação                           | Tecnisa S.A., sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.331.613.  |
| Sede                                    | A sede da Companhia está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.   |
| Diretoria de Relações                   | A Diretoria de Relações com Investidores está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. A responsável por esta diretoria é a Sra. Andrea Cristina Ruschmann. O telefone do Departamento de Relações com Investidores é (11) 3708-1162, o fax é (11) 3708-1125 e o e-mail é <a href="mailto:ri@tecnisa.com.br">ri@tecnisa.com.br</a> .  |
| Auditores Independentes da Companhia    | KPMG Auditores Independentes.  |
| Jornais nos quais a Divulga Informações | As publicações realizadas pela Companhia em decorrência da Lei das sociedades por Companhia Ações são no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico.  |
| Site na Internet                        | <a href="http://www.tecnisa.com.br">www.tecnisa.com.br</a> .   |
| Atendimento aos Acionistas              | O atendimento aos acionistas da Companhia é efetuado em qualquer agência do Banco Itaú S.A., cuja sede está localizada na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Itaúsa, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. O responsável pelo atendimento aos nossos acionistas é a Sra. Claudia A. Germano Vasconcellos. Seguem, abaixo, o telefone, o fax e o e-mail para contatá-la no departamento de acionistas do Banco Itaú S.A.: (11) 3247-3139, (11) 5029-1917 e <a href="mailto:investfone@itau.com.br">investfone@itau.com.br</a> , respectivamente.                       |
| Informações Adicionais                  | Quaisquer outras informações complementares sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas junto (i) à Companhia, em sua sede; (ii) ao Coordenador Líder, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 13º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo; (iii) à BOVESPA, na Rua XV de Novembro, n.º 275, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo; e (iv) à CVM, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro; ou, na Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. |

## FATORES DE RISCO

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

### RISCOS MACROECONÔMICOS

***O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades e no preço de mercado das nossas ações ordinárias.***

O Governo Federal freqüentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, freqüentemente implicaram em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Nossas atividades, situação financeira, receitas e resultados operacionais e o preço de mercado das nossas ações ordinárias poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- taxas de juros;
- política monetária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Além disso, nos últimos meses, membros do Poder Executivo e Legislativo, bem como outras pessoas relacionadas, estão sendo investigados em razão de alegações de conduta ilícita ou antiética. Não há como prever os possíveis resultados das investigações e se tais resultados poderão gerar uma desestabilização na economia brasileira.

Em 2006, o Presidente Luiz Inácio Lula da Silva foi reeleito para ocupar a presidência do Brasil por um novo mandato de quatro anos, que se encerrará em 31 de dezembro de 2010. Considerando que entre 2001 e 2005 a economia brasileira cresceu a uma taxa média anual de 2,7%, segundo o IBGE, crescimento econômico limitado e que contribuiu para a incerteza sobre a manutenção da política econômica vigente, não podemos afirmar se a atual política econômica será mantida ou, caso contrário, qual será a política econômica adotada no novo mandato. Além disso, também não podemos assegurar se a nova política econômica resultará em consequências adversas para a economia do País, para os nossos negócios, para a nossa situação financeira e para os nossos resultados operacionais.

Sendo assim, tais incertezas, e outros acontecimentos futuros na política e na economia brasileira poderão vir a prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, podendo inclusive vir a afetar adversamente o preço de negociação das nossas ações ordinárias.

***A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir de maneira significativa para a incerteza econômica no Brasil, na nossa condição financeira, nos nossos resultados operacionais ou afetar adversamente o preço das nossas ações ordinárias.***

No passado o Brasil chegou a registrar taxas de inflação extremamente altas. Determinadas medidas adotadas no passado pelo Governo Federal para combatê-la tiveram um forte impacto negativo sobre a economia brasileira. Desde a introdução do Plano Real, em julho de 1994, no entanto, a inflação brasileira tem sido substancialmente menor do que em períodos anteriores. Não obstante, pressões inflacionárias persistem e medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre as medidas futuras que possam vir a ser adotadas pelo Governo Federal, têm gerado ao longo dos últimos anos um clima de incerteza econômica no Brasil e aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. A inflação apurada pelo IGP-M foi 25,3% em 2002, 8,7% em 2003, 12,4% em 2004, 1,2% em 2005 e 2,3% nos primeiros nove meses de 2006. Os preços, por sua vez, quando apurados pelo IPCA, aumentaram em 12,5% em 2002, 9,3% em 2003, 7,6% em 2004, 5,7% em 2005 e 2,0% nos primeiros nove meses de 2006.

Caso as taxas de inflação venham a aumentar, eventual política anti-inflacionária adotada pelo Governo Federal poderá vir a resultar em desaceleração no nível de atividade econômica e poder aquisitivo da população, gerando consequências negativas para os nossos negócios, nossa condição financeira, os nossos resultados operacionais ou afetar adversamente o preço das nossas ações ordinárias. Além disso, caso o Brasil venha a registrar altas taxas de inflação, poderemos não ser capazes de ajustar os nossos preços de forma a compensar os efeitos da inflação sobre os nossos custos.

***A volatilidade nas taxas de câmbio do Real em relação ao Dólar poderá afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.***

A moeda brasileira foi freqüentemente desvalorizada nas últimas quatro décadas. Durante esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e adotou diversas políticas de câmbio, inclusive repentinas desvalorizações, mini-desvalorizações periódicas (durante as quais a freqüência dos ajustes variou de diária a mensal), controle de câmbio, duplo mercado de câmbio, e sistema de câmbio de taxas flutuantes. Periodicamente, ocorreram significativas flutuações na taxa de conversão do Real perante o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou-se em 18,7% perante o Dólar em 2001, e 52,3% em 2002 – em comparação com uma apreciação de 18,2% em relação ao Dólar em 2003, 8,1% em 2004, 11,8% em 2005 e 7,1% nos primeiros nove meses de 2006. A depreciação do Real contra o Dólar poderá criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil através do aumento dos preços de produtos importados, o que exigirá adoção de uma política governamental deflacionária. Por outro lado, a apreciação do Real contra o Dólar poderá levar a uma deterioração das contas-correntes do País e do balanço de pagamentos, assim como a uma redução no crescimento das exportações.

***Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as nossas ações ordinárias, além de poder limitar nosso acesso aos mercados internacionais.***

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e, em determinado grau, de outros países da América Latina e de outras economias emergentes. Ainda que as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode levar o mercado de capitais de outros países a sofrer flutuações. Eventos políticos, econômicos e sociais em países de economia emergente, incluindo os da América Latina, podem afetar adversamente a disponibilidade de crédito para sociedades brasileiras no mercado externo, resultando em uma saída significativa de recursos do País e na diminuição da quantidade de moeda estrangeira investida no País. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como a crise financeira da Argentina que começou em 2001), os investidores examinaram com maior prudência os investimentos em mercados emergentes. Essas crises poderão fazer com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto no País como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Recentemente a BOVESPA e outros índices de mercados emergentes caíram em razão da incerteza econômica global e indicações de pressões inflacionárias. Não há garantia de que o mercado de capitais internacional permaneça aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós. Crises em outros países emergentes poderão restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os nossos, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de nossas ações ordinárias.

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 e dos principais índices de ações dos Estados Unidos da América.

A ocorrência de um ou mais desses fatores poderá afetar adversamente o valor de mercado das nossas ações ordinárias e dificultar o nosso acesso, no futuro, ao mercado de capitais e financeiro em condições aceitáveis ou sob quaisquer condições.

## **RISCOS RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO**

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

Nós nos dedicamos à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis ou a escassez de terrenos em certas regiões;
- correremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e resultados operacionais.

Além disso, em conformidade com os nossos contratos de venda, os clientes têm o direito de rescindir o contrato, sem multa, e de receber de volta os valores pagos, monetariamente corrigidos, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior). Não podemos garantir que não estaremos sujeitos a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias.

***A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e nos obrigar a alterar as condições de financiamento que ofereceremos aos nossos clientes.***

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos empreendimentos imobiliários, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultado operacional.

As mudanças nas políticas do CMN, relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, poderemos ser obrigados a conceder financiamento aos nossos clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

***Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.***

Concedemos financiamentos aos compradores das Unidades dos nossos empreendimentos residenciais baseados em contratos de venda a prazo, os quais prevêem, via de regra, reajuste pelo INCC durante as obras, e taxa de juros de 12% ao ano mais IGP-M, a partir da data prevista para a conclusão da obra. Veja a seção “Nossas Atividades – Financiamento a Clientes”. Estamos sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo o risco de falta de pagamento do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados, podendo ambos prejudicar o nosso fluxo de caixa. Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da Unidade adquirida a prazo, temos o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da Unidade do comprador inadimplente, observadas certas limitações. No entanto, tais ações de cobrança, de modo geral, levam pelo menos dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado. Além disso, após a retomada da posse da Unidade, geralmente a revendemos por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato de venda.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos garantir que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

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

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

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição 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. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns de nossos competidores podem dispor de mais recursos financeiros do que nós e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades do que nós em épocas de crise no mercado imobiliário.

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

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

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

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

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

***O aumento de alíquotas de tributos existentes, a criação de novos tributos ou o cancelamento de determinados regimes ou tratamentos dos quais nos beneficiamos poderão nos prejudicar de maneira relevante.***

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de nossos contratos de venda, poderemos sofrer efeitos prejudiciais substanciais na medida em que não pudermos alterar nossos contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossos imóveis ou afetando nossas margens e rentabilidade.

Beneficiamos-nos de determinados tratamentos concedidos a empresas do setor imobiliário, em especial do método do lucro presumido, incluindo a margem presumida, e do regime de patrimônio de afetação. O cancelamento ou alteração do método do lucro presumido, da margem presumida ou do regime de patrimônio de afetação poderia resultar em uma carga tributária maior sobre a Companhia, o que afetaria adversamente a nossa situação financeira e os resultados das nossas operações.

***O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de nossas receitas e as taxas utilizadas para a indexação de nossas despesas poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.***

A maior parte das nossas receitas decorrem das vendas das Unidades dos empreendimentos que lançamos, que são reajustadas em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, utilizamos o INCC e, após essa fase, o IGPM. A maior parcela de nossas despesas, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalançamento entre estes índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustarmos as nossas receitas na proporção do reajuste experimentado por nossas despesas, nossa situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

## **RISCOS RELACIONADOS À NOSSA COMPANHIA**

***Diversos fatores podem reduzir a nossa liquidez, tais como escassez de financiamento, aumento de taxas de juros, redução na velocidade de vendas de novos empreendimentos e aumento da inadimplência na carteira de clientes.***

Precisamos de elevado volume de recursos para financiar nossas atividades. Essa liquidez é necessária, dentre outros fatores, à aquisição de terrenos, pagamento de despesas relacionadas à incorporação, construção e comercialização dos empreendimentos, e concessão de financiamentos aos nossos clientes para aquisição de imóveis. Nossa liquidez advém de financiamentos bancários contratados a taxas pré-fixadas, de aportes de capital de nossos acionistas e de recursos recebidos dos nossos clientes em decorrência das vendas de Unidades ou da prestação de serviços.

Nossa liquidez pode ser reduzida em razão de diversos fatores, tais como a escassez de financiamentos bancários para construção dos empreendimentos, aumento das taxas de juros (TR ou CDI, conforme o caso) nos empréstimos bancários já contratados, redução de nossas vendas de Unidades imobiliárias ou de contratação para prestação de serviços ou aumento da inadimplência dos nossos clientes. Portanto, caso qualquer desses eventos, ou o conjunto deles, ocorra, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados de maneira adversa.

***A perda de membros da nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.***

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

***Somos uma companhia cujos resultados dependem dos resultados das nossas Controladas e Coligadas, os quais não podemos assegurar que nos serão disponibilizados.***

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas Controladas e Coligadas. Algumas das nossas Controladas e Coligadas são SPEs que foram constituídas por nós, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Conforme normalmente contratado com os nossos sócios nas SPEs, estas sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

***A redução do preço de venda e da demanda por nossos empreendimentos imobiliários por clientes de alta e médio-alta renda na região metropolitana de São Paulo poderão afetar de maneira significativa os nossos resultados operacionais.***

As nossas atividades estão concentradas na região metropolitana de São Paulo e mantemos o foco em clientes de alta e média-alta renda. A redução do preço de venda, bem como das Unidades vendidas poderão ter um impacto significativo em nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, o preço de venda dos imóveis na região metropolitana de São Paulo pode estar valorizado acima da média e, no futuro, podem cair. Os preços de imóveis residenciais estão sujeitos a diversos fatores, como a oferta de empreendimentos imobiliários concorrentes, preço de terrenos, insumos e de mão-de-obra, taxas de juros, inflação e disponibilidade de linhas de crédito, dentre outros fatores. Uma redução do preço das nossas Unidades ou o aumento de nosso custo de incorporação poderia ter um efeito adverso relevante nos nossos resultados operacionais.

***Poderemos não ter sucesso em empreendimentos realizados fora da região metropolitana de São Paulo.***

Poderemos realizar incorporações fora da região metropolitana de São Paulo. Todavia, não temos experiência relevante ou conhecimento específico sobre tais regiões, o que nos leva a confiar na experiência e conhecimento de nossos parceiros para tais projetos. Caso não tenhamos sucesso na identificação de parceiros adequados, ou tais novos mercados não tenham o resultado esperado, conforme as nossas projeções, nossos empreendimentos imobiliários poderão não ter o mesmo sucesso que aqueles lançados na região metropolitana de São Paulo e, conseqüentemente, esses novos empreendimentos poderão afetar negativamente os nossos resultados operacionais.

***Nosso sucesso depende da disponibilidade de terrenos viáveis a preços atraentes.***

Nosso sucesso na incorporação de projetos depende, em grande parte, da disponibilidade contínua de terrenos adequados para a construção residencial, a preços viáveis. O preço dos terrenos têm sido, e acreditamos que continuará a ser, o componente de custo mais importante em nosso negócio. A disponibilidade de terrenos para compra a preços favoráveis depende de uma série de fatores fora de nosso controle, incluindo o risco de uma corrida por terrenos. O custo de terreno na região metropolitana de São Paulo tem crescido significativamente nos últimos anos. Caso oportunidades para aquisição de terrenos se tornem mais escassas ou o custo dos terrenos aumente significativamente, o número de projetos que seremos capazes de incorporar poderá diminuir. Tal fato poderá resultar na descontinuidade ou redução dos nossos negócios na região na qual operamos, o que poderá reduzir nossas receitas e afetar negativamente o nosso resultado operacional.

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

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

***Caso as nossas parcerias não sejam bem sucedidas ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com os nossos sócios ou parceiros, nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.***

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, pretendemos desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a nossa carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com nossos sócios/parceiros atuais e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso das nossas parcerias. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios e parceiros. Também não temos como assegurar que nossas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

## RISCOS RELACIONADOS À OFERTA E ÀS NOSSAS AÇÕES ORDINÁRIAS

***Um mercado ativo e com liquidez para nossas ações ordinárias poderá não se desenvolver, limitando a possibilidade de venda das Ações pelo investidor.***

Não existe, atualmente, um mercado ativo ou líquido para as nossas ações ordinárias. Não podemos prever em que medida o interesse de investidores por nossas ações ordinárias ocasionará o desenvolvimento de um mercado para a negociação das nossas ações ordinárias na BOVESPA, e o quão líquido poderá vir a ser este mercado, o que pode afetar a capacidade dos investidores de venderem as Ações.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido e mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Como exemplo, a BOVESPA apresentou capitalização bursátil de aproximadamente R\$1,45 trilhões em 30 de novembro de 2006 e uma média diária de negociação de R\$2,9 bilhões naquele mês. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 44,6% de todas as ações negociadas na BOVESPA no ano de 2006. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores das nossas ações ordinárias de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das nossas ações ordinárias.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

***A venda de um número significativo das nossas ações ordinárias após a conclusão desta Oferta pode vir a afetar de maneira adversa o seu preço; além disso a futura emissão das nossas ações ordinárias, com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, diluirá as participações dos nossos acionistas.***

Nós, os nossos administradores, o Acionista Controlador e o Acionista Vendedor concordamos, em virtude de um acordo de restrição à venda das nossas ações ordinárias (*Lock up*), que não iremos oferecer, empenhar, vender ou contratar a venda de, dentro de até 180 dias após a data do Prospecto Definitivo, qualquer ação ordinária ou qualquer opção de compra das nossas ações ordinárias, ou de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis em, permutáveis por, ou que outorguem direito de subscrição das nossas ações ordinárias ou que representem um direito de receber nossas ações ordinárias (em conjunto, os “Valores Mobiliários Restritos”), na forma prevista na seção “Informações sobre a Oferta – Restrições à Negociação de Ações (*Lock up*)” deste Prospecto.

Adicionalmente, observado o disposto no parágrafo abaixo, nos 6 meses subseqüentes à primeira distribuição pública de ações ordinárias da nossa emissão, após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado, o Acionista Controlador e os administradores da Companhia não poderão vender, e/ou ofertar à venda, quaisquer das ações e derivativos destas de que eram titulares imediatamente após a efetivação da distribuição anteriormente mencionada. Após esse período inicial de 6 meses, o Acionista Controlador e os administradores da Companhia não poderão, por mais 6 meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações e derivativos destas de que eram titulares imediatamente após a efetivação anteriormente mencionada.

Após o término do período de restrição à negociação de ações, nada impede os nossos acionistas de venderem as nossas ações ordinárias, o que poderá impactar negativamente sobre o preço das nossas ações ordinárias.

Conseqüentemente, no futuro poderemos emitir quantidade substancial de novas ações ordinárias, o que pode diluir a participação percentual detida por investidores que subscreveram ou adquiriram as Ações.

***Após a Oferta, caso as Ações Suplementares e as Ações Adicionais sejam vendidas, a Companhia poderá não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante, o que poderá nos deixar susceptíveis 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.***

Após a Oferta, a Companhia poderá não ter mais um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante caso venham a ser vendidas as Ações Suplementares e as Ações Adicionais. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista ou grupo controlador titular da maioria do capital votante. Entretanto, pode ser que se formem alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de ter um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Companhia, 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, pode ser que a Companhia fique mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle, e a conflitos daí decorrentes. Pode ser também que a Companhia se torne alvo de investidas por parte de investidores para burlar as disposições do nosso Estatuto Social que prevêm a realização de oferta pública de aquisição de ações quando da aquisição de mais de 20% do nosso capital social.

Adicionalmente, acionistas da Companhia podem vir a alterar ou excluir estas mesmas disposições do Estatuto Social que prevêm a realização de oferta pública de aquisição de ações por acionista que se torne titular de 20% do nosso capital social e, em seguida, descumprir sua obrigação de realizar uma oferta pública de aquisição de ações na forma exigida pelo Estatuto Social.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Companhia passe a não ter acionista controlador titular da maioria absoluta do capital votante, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, podemos ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada em nossa equipe de administradores, em nossa política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

***Poderemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.***

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais e poderemos optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de valores mobiliários. Contudo, na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do nosso capital social poderá diluir a participação do investidor no nosso capital social.

***Ao adquirir as Ações, o investidor sofrerá diluição imediata no valor contábil de seu investimento.***

Esperamos que o Preço por Ação exceda o valor patrimonial contábil por ação de nosso capital social. O investidor, portanto, pagará um Preço por Ação maior do que o total de nosso ativo, menos o total de nosso passivo, dividido pelo número total de nossas ações ordinárias, sofrendo uma diluição imediata e substancial do valor patrimonial contábil de seu investimento em nossa Companhia.

***Os interesses do nosso Acionista Controlador podem entrar em conflito com os interesses de outros detentores das nossas ações ordinárias.***

O Acionista Controlador tem poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. O Acionista Controlador poderá ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos a serem captados por nós na Oferta Primária são estimados em aproximadamente R\$558,1 milhões, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar, e estimados em aproximadamente R\$614,7 milhões, considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar, após a dedução de comissões e despesas estimadas a serem pagas por nós e pelo Acionista Vendedor.

Pretendemos empregar os recursos a serem auferidos por nós em decorrência da Oferta Primária na (i) aquisição de terrenos; (ii) lançamento de novos projetos; e (iii) liquidação da totalidade das dívidas de capital de giro para a aquisição de terrenos, no valor de R\$118,3 milhões, na data deste Prospecto, com prazo médio inferior a 2 meses e remuneradas com taxas de juros que variam entre CDI + 1,5% e CDI + 3,2% ao ano. Estimamos que aproximadamente 80,0% desses recursos serão destinados aos itens (i) e (ii) e o saldo de 20,0% será destinado ao item (iii).

Não receberemos nenhum recurso proveniente da venda das Ações por parte do Acionista Vendedor.

Veja as seções “Capitalização” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” deste Prospecto para informações adicionais sobre o impacto em nossa situação patrimonial dos recursos líquidos auferidos em decorrência da Oferta. Para informações acerca dos investimentos da Companhia em imobilizado, veja a seção “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Investimentos” deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA**

---

- Capitalização
- Diluição
- Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
- Informações Financeiras Seleccionadas
- Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional
- Visão Geral do Setor Imobiliário
- Nossas Atividades
- Políticas de Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural
- Administração
- Principais Acionistas e Acionista Vendedor
- Operações com Partes Relacionadas
- Descrição do Capital Social
- Dividendos e Política de Dividendos
- Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa

## CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta, a partir das nossas demonstrações financeiras consolidadas preparadas em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nossa capitalização em 30 de setembro de 2006, em bases efetivas e conforme ajustado, de forma a refletir o recebimento de recursos líquidos estimados em aproximadamente R\$558,10 milhões, provenientes da emissão de 45.434.789 Ações no âmbito da Oferta Primária, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar, após deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta Primária a serem pagas por nós.

Não houve qualquer alteração significativa em nossa capitalização desde 30 de setembro de 2006.

Esta tabela deverá ser lida em conjunto com as informações das seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, “Informações Financeiras Seleccionadas”, “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” e nossas demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas, constantes no “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

|  | <b>Em 30 de setembro de 2006</b> |                               |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
|  | <b>Histórico</b>                 | <b>Ajustado<sup>(1)</sup></b> |
|  | (Em milhares de R\$)             |                               |
| <b>Disponibilidades e Aplicações Financeiras Circulantes e a Longo Prazo</b> .....       | 7.105                            | 542.158                       |
| <b>Dívida de curto prazo (inclusive parcela corrente da dívida de longo prazo)</b> ..... |                                  |                               |
| Empréstimos e financiamentos   | 22.999                           | –                             |
| <b>Total da dívida de curto prazo</b> .....  | <b>22.999</b>                    | <b>–</b>                      |
| <b>Dívida de longo prazo</b> .....   |                                  |                               |
| Empréstimos e financiamentos .....   | 54.412                           | 54.412                        |
| <b>Total da dívida de longo prazo</b> .....  | <b>54.412</b>                    | <b>54.412</b>                 |
| Patrimônio líquido.....  | 146.810                          | 704.862                       |
| Capitalização total <sup>(2)</sup> .....   | 224.221                          | 759.274                       |

<sup>(1)</sup> Não inclui o saldo devedor de R\$101,9 milhões, na data deste Prospecto, relacionado aos empréstimos contraídos pela Companhia para aquisição de terrenos, posteriores a 30 de setembro de 2006. A totalidade dessa dívida será paga com parte dos recursos auferidos com a presente Oferta Global. Para informações adicionais, veja a seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

<sup>(2)</sup> Capitalização Total corresponde à soma do total dos empréstimos e financiamentos e total do patrimônio líquido.

A tabela acima assume que não foi exercida qualquer das opções de compra de ações por nossos administradores, empregados em posição de comando e nossos prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle. Para informações adicionais sobre o nosso Plano de Opção de Compra de Ações, veja a seção “Administração – Plano de Opção de Compra de Ações” deste Prospecto.

## DILUIÇÃO

Em 30 de setembro de 2006, considerando os efeitos do desdobramento de nossas ações realizado em 12 de dezembro de 2006, na proporção de 1 ação para 2,5 ações, o valor do nosso patrimônio líquido era de R\$146,8 milhões, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, e o valor patrimonial por ação ordinária de nossa emissão, na mesma data, era de R\$1,47 por ação ordinária. O valor patrimonial por ação ordinária representa o valor contábil total do nosso ativo menos o valor contábil total do nosso passivo, dividido pelo número total das nossas ações ordinárias em 30 de setembro de 2006.

Considerando-se a emissão de 45.434.789 ações ordinárias no âmbito da Oferta Primária, com base no Preço por Ação de R\$13,00, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar, após a dedução das comissões e despesas a serem pagas por nós no âmbito desta Oferta, o valor do nosso patrimônio líquido, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, em 30 de setembro de 2006, seria de R\$704,90 milhões, ou R\$4,85 por ação ordinária de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$3,38 para os antigos acionistas, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$8,15 para os novos acionistas.

A tabela a seguir ilustra tal diluição:

|   |          |
|---|----------|
| Preço por Ação .....  | R\$13,00 |
| Valor patrimonial por ação em 30 de setembro de 2006 .....                                | R\$1,47  |
| Aumento do valor patrimonial por ação ordinária atribuído aos acionistas existentes ..... | R\$3,38  |
| Valor patrimonial por ação ordinária após a Oferta .....                                  | R\$4,85  |
| Diluição por ação ordinária para os novos acionistas .....                                | 8,15     |
| Percentual de diluição por ação para os novos acionistas .....                            | 62,70%   |

Em 22 de maio de 2006 foi constituída a Companhia, com capital social de R\$100,00, dividido em 100 ações, das quais 99 ações foram subscritas pelo nosso Acionista Vendedor e 1 ação foi subscrita pela Sra. Lillian Raquel Czeresnia Nigri, sendo que todas as ações ordinárias foram integralizadas ao preço de R\$1,00 cada, em moeda corrente nacional. Em 3 de julho de 2006, os sócios da Tecnisa Holding aprovaram o aumento do seu capital social em R\$5.074.545,00, passando para R\$78.205.958, mediante a capitalização dos lucros apurados no primeiro trimestre de 2006. Em 4 de julho de 2006, a Tecnisa Holding, foi incorporada pela Tecnisa e, em consequência, o capital social da Tecnisa aumentou de R\$100,00 para R\$78.206.058,00, com a emissão de 39.999.900 novas ações ordinárias, das quais 39.999.861 ações foram subscritas pelo nosso Acionista Vendedor e 39 ações foram subscritas pela Sra. Lillian Raquel Czeresnia Nigri, sendo que todas as ações foram integralizadas ao preço de R\$1,95 cada, mediante versão do patrimônio líquido da Tecnisa Holding, avaliado pelo valor contábil de R\$78.205.958,00. Em 23 de agosto de 2006, o nosso Acionista Vendedor subscreveu um aumento de capital de 62.564.847 quotas do capital social da Jar Participações, ao preço de R\$1,00 cada quota, que foi integralizado mediante conferência de 32.000.000 ações de sua titularidade no capital social da Tecnisa.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das nossas ações ordinárias e foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva (conforme definido na seção "Informações sobre a Oferta"); (ii) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, em conformidade com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto aos Investidores Institucionais. Para informações detalhadas sobre o procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições desta Oferta, veja a seção "Informações sobre a Oferta" deste Prospecto.

Nos termos do nosso plano de opção de compra de ações, o nosso Conselho de Administração poderá conceder opções de compra das nossas ações ordinárias aos nossos administradores, empregados em posição de comando e nossos prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle, observado o limite anual de 2% das nossas ações ordinárias.

O preço de exercício de cada opção de compra das nossas ações ordinárias poderá variar de acordo com o valor de mercado das nossas ações ordinárias, mas não poderá ser inferior à média do valor de mercado das nossas ações ordinárias nos últimos 10 pregões da BOVESPA, anteriores à outorga da opção (que ocorre na data de celebração do contrato de opção), reduzida de um deságio de até 25%. Enquanto as ações da Companhia não forem negociadas na BOVESPA, o preço de exercício das opções será fixado de acordo com qualquer outro critério previsto no artigo 170, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

Em 17 de julho de 2006, em 31 de outubro de 2006 e em 19 de dezembro de 2006, o nosso Conselho de Administração autorizou a outorga de opções de compra de ações em favor dos membros da nossa Diretoria num total de 550.000 ações ordinárias de nossa emissão. O preço de exercício dessas opções corresponderá a R\$1,96 por ação, corrigido monetariamente pelo IGP-M a partir da data de celebração do Contrato de Opção até a data de exercício da Opção. Essa autorização do nosso Conselho de Administração, contudo, está condicionada à conclusão da Oferta, de modo que, até a data deste Prospecto, a Companhia não outorgou nenhuma opção de compra de ações.

A tabela acima assume que não foi exercida qualquer das opções de compra de ações por nossos administradores, empregados em posição de comando e nossos prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle. Para informações adicionais sobre o nosso Plano de Opção de Compra de Ações, veja a seção “Administração – Plano de Opção de Compra de Ações” deste Prospecto.

## INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

### Geral

Em 1º de setembro de 2006, solicitamos o registro de companhia aberta junto à CVM, que foi concedido em 9 de janeiro de 2007, sob o código 20.435.

Em 22 de maio de 2006, realizamos a nossa Assembléia Geral de Constituição. Em 4 de julho de 2006 e em 6 de outubro de 2006 aprovamos, em Assembléia Geral Extraordinária, a adaptação do nosso Estatuto Social às regras do Novo Mercado. Em 8 de novembro de 2006, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado, sendo que as nossas ações ordinárias passarão a ser negociadas no Novo Mercado no dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, sob o código TCSA3. O mercado de negociação das nossas ações ordinárias será a BOVESPA. A negociação das nossas ações ordinárias na BOVESPA será realizada de forma unitária.

Não temos outros títulos e valores mobiliários emitidos, exceto as nossas ações ordinárias.

### Negociação na Bolsa de Valores de São Paulo

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 10:00 horas às 17:00 horas, ou entre 11:00 horas e 18:00 horas durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação chamado Megabolsa. A BOVESPA também permite negociações das 17:45 horas às 19:00 horas, ou entre 18:45 horas e 19:30 horas durante o período de horário de verão no Brasil, por um sistema online denominado *after market*, 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 Bolsa 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% ou 15%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

A BOVESPA apresenta liquidez significativamente menor do que a da Bolsa de Valores de Nova Iorque e de muitas outras das principais bolsas de valores do mundo. Embora qualquer das ações em circulação de uma companhia listada possa ser negociada na BOVESPA, na maioria dos casos, menos da metade das ações listadas encontram-se efetivamente disponíveis para negociação pelo público. O restante dessas ações é detido freqüentemente por um único grupo ou por um grupo pequeno de controladores, ou por entes públicos.

A negociação na BOVESPA por detentor não considerado domiciliado no Brasil, para fins fiscais e regulatórios, ou detentor não residente no País, está sujeita a certas limitações nos termos da regulamentação brasileira sobre investimento estrangeiro. Com exceções limitadas, detentores não residentes no País poderão negociar na BOVESPA somente em conformidade com as exigências da Resolução 2.689. A Resolução 2.689 requer que valores mobiliários detidos por detentores não residentes no País sejam mantidos sob a custódia de instituições financeiras autorizadas pelo BACEN e pela CVM ou em contas de depósito junto a essas instituições. Ademais, a Resolução 2.689 exige que os detentores não residentes no País restrinjam a negociação de seus valores mobiliários a operações na BOVESPA ou mercados de balcão organizados. Com exceções limitadas, os detentores não residentes no País não poderão transferir a propriedade de seus investimentos efetuados nos termos da Resolução 2.689 a outros detentores não residentes por meio de operações privadas.

## **Governança Corporativa**

Em 2000, a BOVESPA introduziu três novos segmentos de listagem especial, os Níveis Diferenciados de Governança Corporativa 1 e 2, e o Novo Mercado. Esta iniciativa teve por objetivo promover o mercado secundário para os valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, incentivando estas companhias a seguir práticas de governança corporativa diferenciadas. Os segmentos de listagem destinam-se à negociação de ações de emissão de companhias que, voluntariamente, se comprometeram a cumprir outras exigências de governança corporativa e de divulgação de informações, além das já impostas pela legislação brasileira em vigor.

Estas normas, em geral, conferem mais direitos aos acionistas e aprimoram a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. Para listar uma companhia no Nível 1, o emissor das ações deve comprometer-se a: (a) garantir que as ações do emissor, representativas de, no mínimo, 25% do seu capital social estejam efetivamente disponíveis para negociação, (b) adotar, sempre que for efetuar oferta pública de ações, procedimentos que favoreçam a dispersão das suas ações, (c) observar os padrões mínimos de divulgação trimestral, (d) seguir políticas de divulgação mais rígidas com relação às operações realizadas por acionistas controladores que envolvam valores mobiliários emitidos pela companhia, e (e) elaborar e divulgar aos acionistas um calendário de eventos corporativos.

Para listar uma companhia no Nível 2, a companhia deve comprometer-se a: (a) atender todas as exigências de listagem aplicáveis às companhias do Nível 1; (b) em caso de alienação de controle, estender (i) aos detentores de ações ordinárias, as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, incluindo o mesmo preço, e (ii) aos detentores de ações preferenciais, pelo menos 80% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle (*tag along*); (c) conferir direito de voto a detentores de ações preferenciais em relação a certas reestruturações societárias e operações com partes relacionadas, tais como: (i) qualquer transformação do tipo societário da companhia, (ii) qualquer incorporação, fusão ou cisão da companhia, (iii) aprovação de quaisquer operações entre a companhia e seu acionista controlador, incluindo partes vinculadas ou relacionadas com o acionista controlador, (iv) aprovação de qualquer avaliação de ativos a serem transferidos à empresa para integralização das ações emitidas em decorrência de aumento de capital, (v) nomeação de empresa especializada para determinação do valor justo da empresa com relação a qualquer baixa de registro e cancelamento de listagem, e (vi) qualquer alteração destes direitos de voto; (d) possuir conselho de administração composto por pelo menos cinco membros, com mandato de até dois anos; (e) elaborar relatórios financeiros anuais, em inglês, inclusive declarações de fluxo de caixa, em conformidade com padrões contábeis internacionais, tais como U.S. GAAP ou IFRS; (f) caso opte por cancelamento da listagem no segmento de Nível 2, fazer com que o acionista controlador da companhia efetue oferta de compra de ações (o preço mínimo das ações a serem oferecidas será o valor econômico determinado por meio de processo de avaliação por empresa independente do poder de decisão da Companhia, dos administradores e do Acionista Vendedor); e (g) observar, exclusivamente, as normas da Câmara de Arbitragem para solução de litígios entre a companhia e seus acionistas.

Por fim, para ser listado no Novo Mercado, o emissor deve atender todas as exigências necessárias para listagem no Nível 1 e no Nível 2, além de: (a) emitir apenas ações com direito de voto e, (b) na alienação de controle, estender aos acionistas minoritários as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, incluindo o mesmo preço (*tag along*).

## **Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários**

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulamentado pela CVM, que tem competência sobre as bolsas de valores e mercados de valores mobiliários de modo geral, pelo CMN, bem como pelo BACEN, que detém, entre outros, poderes para autorizar o funcionamento de corretoras de valores e para disciplinar investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regido pela Lei do Mercado de Valores Mobiliários, bem como pela Lei das Sociedades por Ações e por demais atos e regulamentação da CVM.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma companhia pode ser aberta ou fechada. Todas as companhias abertas são registradas na CVM e ficam sujeitas às exigências de prestação de informações periódicas. Uma companhia registrada na CVM poderá negociar seus valores mobiliários nas bolsas de valores brasileiras ou no mercado de balcão no País. As ações de companhias listadas, como as Ações da nossa Companhia uma vez obtido o respectivo registro perante a CVM, também podem ser negociadas em operações privadas, observadas certas limitações.

O mercado de balcão brasileiro consiste em negociações diretas entre pessoas nas quais instituição financeira registrada na CVM atua como intermediária. Não se faz necessário nenhum requerimento especial, que não o registro junto à CVM (e, no caso de mercados de balcão organizados, no mercado de balcão pertinente), para se negociar valores mobiliários de companhia aberta nesse mercado. A CVM deve receber aviso de todas as negociações realizadas no mercado de balcão brasileiro pelos respectivos intermediários.

A negociação de valores mobiliários de uma companhia na BOVESPA poderá ser suspensa antes da publicação de fato relevante. A companhia também deverá suspender a negociação de seus valores mobiliários em bolsas de valores internacionais em que os mesmos sejam negociados. A negociação também poderá ser suspensa por iniciativa da BOVESPA ou da CVM, com base em ou devido a, entre outros motivos, indício de que a companhia tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou tenha fornecido respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela respectiva bolsa de valores.

A Lei das Sociedades por Ações, os regulamentos emitidos pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado prevêm, entre outras coisas, obrigações de divulgação de informações, restrições sobre negociações baseadas em informações privilegiadas e manipulação de preços, além de proteções para acionistas minoritários. Veja as seções "Descrição do Capital Social" e "Governança Corporativa" deste Prospecto.

## INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

As informações financeiras consolidadas *pro forma* referentes aos balanços patrimoniais e demonstrativos de resultados relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 foram extraídas das nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pelos auditores independentes de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

As informações financeiras consolidadas *pro forma* referentes aos demonstrativos de resultados relativos aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 e as informações financeiras consolidadas históricas (não *pro forma*) referentes ao balanço patrimonial encerrado em 30 de setembro de 2006, foram extraídas das nossas informações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*), elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pelos auditores independentes de acordo com normas específicas estabelecidas pelo IBRACON e CFC em conjunto, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

Na opinião da nossa administração, nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*), anexas a este Prospecto, apresentam adequadamente o resultado de nossas operações e nossa situação financeira naqueles períodos. Os resultados financeiros relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, bem como os períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 não indicam necessariamente os resultados que podem ser esperados em qualquer outro período de nove meses ou durante qualquer outro exercício social completo.

As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* e respectivas notas explicativas, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto, e com as seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” deste Prospecto.

| <b>Demonstração do Resultado Consolidado <i>Pro forma</i></b>                          |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
|--|-----------------|--------------------------|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Exercício encerrado em 31 de dezembro de</b>  |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
|  | <b>2003</b>     | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>2004</b>      | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>2005</b>     | <b>%AV<sup>(1)</sup></b> | <b>%Variação<br/>2003/2004</b> | <b>%Variação<br/>2004/2005</b> |
| (Em milhares de R\$)   |                 |                          |                  |                          |                 |                          |                                |                                |
| <b>Receita Operacional Bruta.....</b>  | <b>150.776</b>  | <b>104,5%</b>            | <b>163.697</b>   | <b>104,4%</b>            | <b>149.670</b>  | <b>104,4%</b>            | <b>8,6%</b>                    | <b>-8,6%</b>                   |
| Receita de imóveis vendidos.....   | 149.459         | 103,6%                   | 162.034          | 103,4%                   | 148.641         | 103,6%                   | 8,4%                           | -8,3%                          |
| Receita de serviços prestados.....   | 1.317           | 0,9%                     | 1.663            | 1,1%                     | 1.029           | 0,7%                     | 26,3%                          | -38,1%                         |
| <b>Deduções sobre as Vendas.....</b>   | <b>(6.537)</b>  | <b>-4,5%</b>             | <b>(6.940)</b>   | <b>-4,4%</b>             | <b>(6.240)</b>  | <b>-4,4%</b>             | <b>6,2%</b>                    | <b>-10,1%</b>                  |
| <b>Receita Operacional Líquida .....</b>   | <b>144.239</b>  | <b>100,0%</b>            | <b>156.757</b>   | <b>100,0%</b>            | <b>143.430</b>  | <b>100,0%</b>            | <b>8,7%</b>                    | <b>-8,5%</b>                   |
| <b>Custos das Vendas Realizadas .....</b>  | <b>(87.165)</b> | <b>-60,4%</b>            | <b>(103.751)</b> | <b>-66,2%</b>            | <b>(87.049)</b> | <b>-60,7%</b>            | <b>19,0%</b>                   | <b>-16,1%</b>                  |
| Dos imóveis vendidos.....  | (87.019)        | -60,3%                   | (103.525)        | -66,0%                   | (86.949)        | -60,6%                   | 19,0%                          | -16,0%                         |
| Dos serviços prestados.....  | (146)           | -0,1%                    | (226)            | -0,1%                    | (100)           | -0,1%                    | 54,8%                          | -55,8%                         |
| <b>Lucro Bruto.....</b>  | <b>57.074</b>   | <b>39,6%</b>             | <b>53.006</b>    | <b>33,8%</b>             | <b>56.381</b>   | <b>39,3%</b>             | <b>-7,1%</b>                   | <b>6,4%</b>                    |
| <b>(Despesas) Outras Receitas Operacionais antes<br/>do resultado Financeiro .....</b> | <b>(22.762)</b> | <b>-15,8%</b>            | <b>(30.250)</b>  | <b>-19,3%</b>            | <b>(26.901)</b> | <b>-18,8%</b>            | <b>32,9%</b>                   | <b>-11,1%</b>                  |
| Vendas.....  | (9.977)         | -6,9%                    | (11.376)         | -7,3%                    | (9.649)         | -6,7%                    | 14,0%                          | -15,2%                         |
| Gerais e administrativas.....  | (11.782)        | -8,2%                    | (17.361)         | -11,1%                   | (15.032)        | -10,5%                   | 47,4%                          | -13,4%                         |
| Honorários da administração.....   | (1.615)         | -1,1%                    | (1.804)          | -1,2%                    | (1.815)         | -1,3%                    | 11,7%                          | 0,6%                           |
| Outras (despesas) receitas operacionais líquidas .....                                 | 612             | 0,4%                     | 291              | 0,2%                     | (405)           | -0,3%                    | -52,5%                         | n.a. <sup>(2)</sup>            |
| <b>Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro.....</b>                            | <b>34.312</b>   | <b>23,8%</b>             | <b>22.756</b>    | <b>14,5%</b>             | <b>29.480</b>   | <b>20,6%</b>             | <b>-33,7%</b>                  | <b>29,5%</b>                   |
| Receita financeira.....  | 12.317          | 8,5%                     | 16.147           | 10,3%                    | 13.352          | 9,3%                     | 31,1%                          | -17,3%                         |
| Despesa financeira.....  | (5.382)         | -3,7%                    | (7.871)          | -5,0%                    | (12.825)        | -8,9%                    | 46,2%                          | 62,9%                          |
| <b>Lucro Operacional Após os Resultados Financeiros ....</b>                           | <b>41.247</b>   | <b>28,6%</b>             | <b>31.032</b>    | <b>19,8%</b>             | <b>30.007</b>   | <b>20,9%</b>             | <b>-24,8%</b>                  | <b>-3,3%</b>                   |
| Outras receitas (despesas) não operacionais.....                                       | (190)           | -0,1%                    | (90)             | -0,1%                    | 83              | 0,1%                     | -52,6%                         | n.a. <sup>(2)</sup>            |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social sobre<br/>o Lucro .....</b>                  | <b>(3.926)</b>  | <b>-2,7%</b>             | <b>(3.159)</b>   | <b>-2,0%</b>             | <b>(3.387)</b>  | <b>-2,4%</b>             | <b>-19,5%</b>                  | <b>7,2%</b>                    |
| <b>Participações dos Acionistas Minoritários .....</b>                                 | <b>(85)</b>     | <b>-0,1%</b>             | <b>(593)</b>     | <b>-0,4%</b>             | <b>(1.314)</b>  | <b>-0,9%</b>             | <b>597,6%</b>                  | <b>121,6%</b>                  |
| <b>Lucro Líquido do Exercício.....</b>   | <b>37.046</b>   | <b>25,7%</b>             | <b>27.190</b>    | <b>17,3%</b>             | <b>25.389</b>   | <b>17,7%</b>             | <b>-26,6%</b>                  | <b>-6,6%</b>                   |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

<sup>(2)</sup> Não aplicável.

**Demonstração do Resultado Consolidado Pro forma**

Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de

|   | 2005                 | %AV <sup>(1)</sup> | 2006            | %AV <sup>(1)</sup> | %Variação<br>2005/2006 |
|---|----------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
|   | (Em milhares de R\$) |                    |                 |                    |                        |
| <b>Receita Operacional Bruta</b> .....                                      | <b>107.231</b>       | <b>104,1%</b>      | <b>171.775</b>  | <b>103,7%</b>      | <b>60,2%</b>           |
| Receita de imóveis vendidos.....  | 106.241              | 103,1%             | 168.715         | 101,9%             | 58,8%                  |
| Receita de serviços prestados.....  | 990                  | 1,0%               | 3.060           | 1,8%               | 209,1%                 |
| <b>Deduções das receitas</b> .....  | <b>(4.213)</b>       | <b>-4,1%</b>       | <b>(6.190)</b>  | <b>-3,7%</b>       | <b>46,9%</b>           |
| <b>Receita Operacional Líquida</b> .....                                    | <b>103.017</b>       | <b>100,0%</b>      | <b>165.585</b>  | <b>100,0%</b>      | <b>60,7%</b>           |
| <b>Custos de Vendas</b> .....   | <b>(62.732)</b>      | <b>-60,9%</b>      | <b>(98.329)</b> | <b>-59,4%</b>      | <b>56,7%</b>           |
| Dos imóveis vendidos.....   | (62.605)             | -60,8%             | (97.145)        | -58,7%             | 55,2%                  |
| Dos serviços prestados.....   | (127)                | -0,1%              | (1.184)         | -0,7%              | 832,3%                 |
| <b>Lucro Bruto</b> .....  | <b>40.285</b>        | <b>39,1%</b>       | <b>67.257</b>   | <b>40,6%</b>       | <b>67,0%</b>           |
| <b>Receitas (Despesas) Operacionais antes do Resultado Financeiro</b> ..... | <b>(20.922)</b>      | <b>-20,3%</b>      | <b>(23.413)</b> | <b>-14,1%</b>      | <b>11,9%</b>           |
| Vendas.....   | (8.899)              | -8,6%              | (8.859)         | -5,4%              | -0,4%                  |
| Gerais e administrativas.....   | (10.800)             | -10,5%             | (13.293)        | -8,0%              | 23,1%                  |
| Honorários da Administração.....  | (1.223)              | -1,2%              | (1.199)         | -0,7%              | -2,0%                  |
| Outras (despesas) receitas operacionais.....                                | -                    | 0,0%               | (61)            | 0,0%               | -                      |
| <b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b> .....                | <b>19.363</b>        | <b>18,8%</b>       | <b>43.844</b>   | <b>26,5%</b>       | <b>126,4%</b>          |
| Receita financeira.....   | 9.025                | 8,8%               | 12.862          | 7,8%               | 42,5%                  |
| Despesa Financeira.....   | (7.593)              | -7,4%              | (10.915)        | -6,6%              | 43,7%                  |
| <b>Lucro operacional após os resultados financeiros</b> .....               | <b>20.795</b>        | <b>20,2%</b>       | <b>45.792</b>   | <b>27,7%</b>       | <b>120,2%</b>          |
| Outras receitas (despesas) não operacionais.....                            | 27                   | 0,0%               | 1.147           | 0,7%               | 4.148,1%               |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro</b> .....           | <b>(2.423)</b>       | <b>-2,4%</b>       | <b>(7.481)</b>  | <b>-4,5%</b>       | <b>208,7%</b>          |
| <b>Participações dos acionistas minoritários</b> .....                      | <b>(991)</b>         | <b>-1,0%</b>       | <b>(4.385)</b>  | <b>-2,6%</b>       | <b>342,3%</b>          |
| <b>Lucro líquido do Período</b> .....                                       | <b>17.409</b>        | <b>16,9%</b>       | <b>35.072</b>   | <b>21,2%</b>       | <b>101,5%</b>          |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

**Balanco Patrimonial Consolidado Pro forma**

Exercício encerrado em 31 de dezembro de

|  | 2003                 | %AV <sup>(1)</sup> | 2004           | %AV <sup>(1)</sup> | 2005           | %AV <sup>(1)</sup> | %Variação<br>2003/2004 | %Variação<br>2004/2005 |
|--|----------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|------------------------|
|  | (Em milhares de R\$) |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| <b>Ativo Circulante</b>                              |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Disponibilidades e aplicações financeiras.....       | 3.881                | 2,0%               | 13.833         | 6,0%               | 7.674          | 2,7%               | 256,4%                 | -44,5%                 |
| Contas a receber de clientes.....                    | 66.661               | 34,8%              | 51.726         | 22,5%              | 40.034         | 13,9%              | -22,4%                 | -22,6%                 |
| Imóveis a comercializar.....                         | 64.378               | 33,7%              | 77.313         | 33,7%              | 135.334        | 47,0%              | 20,1%                  | 75,0%                  |
| Demais contas do Circulante.....                     | 15.359               | 8,0%               | 17.455         | 7,6%               | 20.430         | 7,1%               | 13,6%                  | 17,0%                  |
| <b>Total do Ativo Circulante</b> .....               | <b>150.279</b>       | <b>78,6%</b>       | <b>160.327</b> | <b>69,8%</b>       | <b>203.472</b> | <b>70,6%</b>       | <b>6,7%</b>            | <b>26,9%</b>           |
| <b>Realizável a Longo Prazo</b>                      |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Contas a receber de clientes.....                    | 29.510               | 15,4%              | 39.189         | 17,1%              | 62.836         | 21,8%              | 32,8%                  | 60,3%                  |
| Partes Relacionadas.....                             | 5.112                | 2,7%               | 21.910         | 9,5%               | 5.809          | 2,0%               | 328,6%                 | -73,5%                 |
| Demais contas a receber do Longo Prazo.....          | 4.629                | 2,4%               | 6.804          | 3,0%               | 14.652         | 5,1%               | 47,0%                  | 115,3%                 |
| <b>Total Realizável a Longo Prazo</b> .....          | <b>39.251</b>        | <b>20,5%</b>       | <b>67.903</b>  | <b>29,6%</b>       | <b>83.297</b>  | <b>28,9%</b>       | <b>73,0%</b>           | <b>22,7%</b>           |
| <b>Ativo Permanente</b>                              |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Imobilizado.....                                     | 1.644                | 0,9%               | 1.456          | 0,6%               | 1.407          | 0,5%               | -11,4%                 | -3,4%                  |
| Demais contas do Ativo Permanente.....               | 78                   | 0,0%               | 3              | 0,0%               | 3              | 0,0%               | -96,2%                 | 0,0%                   |
| <b>Total Ativo Permanente</b> .....                  | <b>1.722</b>         | <b>0,9%</b>        | <b>1.459</b>   | <b>0,6%</b>        | <b>1.410</b>   | <b>0,5%</b>        | <b>-15,3%</b>          | <b>-3,4%</b>           |
| <b>Total do Ativo</b> .....                          | <b>191.252</b>       | <b>100,0%</b>      | <b>229.689</b> | <b>100,0%</b>      | <b>288.179</b> | <b>100,0%</b>      | <b>20,1%</b>           | <b>25,5%</b>           |
| <b>Passivo Circulante</b>                            |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Empréstimos e financiamentos.....                    | 29.301               | 15,3%              | 27.140         | 11,8%              | 28.908         | 10,0%              | -7,4%                  | 6,5%                   |
| Fornecedores.....                                    | 6.320                | 3,3%               | 5.677          | 2,5%               | 6.557          | 2,3%               | -10,2%                 | 15,5%                  |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis.....         | 1.426                | 0,7%               | 3.107          | 1,4%               | 21.207         | 7,4%               | 117,9%                 | 582,6%                 |
| Adiantamento de Clientes.....                        | 12.557               | 6,6%               | 4.276          | 1,9%               | 8.753          | 3,0%               | -65,9%                 | 104,7%                 |
| Demais contas a pagar Circulante.....                | 7.370                | 3,8%               | 7.014          | 3,1%               | 11.581         | 4,0%               | -4,8%                  | 65,1%                  |
| <b>Total do Passivo Circulante</b> .....             | <b>56.974</b>        | <b>29,8%</b>       | <b>47.214</b>  | <b>20,6%</b>       | <b>77.006</b>  | <b>26,7%</b>       | <b>-17,1%</b>          | <b>63,1%</b>           |
| <b>Exigível a Longo Prazo</b>                        |                      |                    |                |                    |                |                    |                        |                        |
| Empréstimos e financiamentos.....                    | 14.294               | 7,5%               | 26.496         | 11,5%              | 37.824         | 13,1%              | 85,4%                  | 42,8%                  |
| Adiantamento de Clientes.....                        | 3.244                | 1,7%               | 5.229          | 2,3%               | 2.650          | 0,9%               | 61,2%                  | -49,3%                 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis.....         | 4.957                | 2,6%               | 4.222          | 1,8%               | 34.770         | 12,1%              | -14,8%                 | 723,5%                 |
| IR e CSLL diferidos.....                             | 3.236                | 1,7%               | 2.801          | 1,2%               | 2.934          | 1,0%               | -13,4%                 | 4,7%                   |
| Demais contas a pagar de Exigível a Longo Prazo..... | 25.998               | 13,6%              | 28.923         | 12,6%              | 15.852         | 5,5%               | 11,3%                  | -45,2%                 |
| <b>Total Exigível a Longo Prazo</b> .....            | <b>51.729</b>        | <b>27,0%</b>       | <b>67.671</b>  | <b>29,5%</b>       | <b>94.030</b>  | <b>32,6%</b>       | <b>30,8%</b>           | <b>39,0%</b>           |
| Participação de minoritários.....                    | 1.186                | 0,6%               | 1.779          | 0,8%               | 3.561          | 1,2%               | 50,0%                  | 100,1%                 |
| Patrimônio Líquido.....                              | 81.363               | 42,5%              | 113.025        | 49,2%              | 113.582        | 39,4%              | 38,9%                  | 0,5%                   |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b> .....   | <b>191.252</b>       | <b>100,0%</b>      | <b>229.689</b> | <b>100,0%</b>      | <b>288.179</b> | <b>100,0%</b>      | <b>20,1%</b>           | <b>25,5%</b>           |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

**Balço Patrimonial Consolidado**

|  | Em 31 de             | %AV <sup>(1)</sup> | Em 30 de       | %AV <sup>(1)</sup> | %Variação     |
|--|----------------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------|
|  | dezembro de          |                    | setembro       |                    |               |
|  | 2005                 |                    | de 2006        |                    | 2005/2006     |
|  | (Pro forma)          |                    |                |                    |               |
|  | (Em milhares de R\$) |                    |                |                    |               |
| <b>Ativo Circulante</b>                              |                      |                    |                |                    |               |
| Disponibilidades e aplicaões financeiras.....        | 7.674                | 2,7%               | 7.105          | 1,9%               | -7,4%         |
| Contas a receber de Clientes .....                   | 40.034               | 13,9%              | 86.029         | 23,3%              | 114,9%        |
| Imóveis a comercializar .....                        | 135.334              | 47,0%              | 136.346        | 37,0%              | 0,7%          |
| Demais contas do Circulante .....                    | 20.430               | 7,1%               | 23.601         | 6,4%               | 15,5%         |
| <b>Total do Ativo Circulante .....</b>               | <b>203.472</b>       | <b>70,6%</b>       | <b>253.081</b> | <b>68,9%</b>       | <b>24,4%</b>  |
| <b>Realizável a longo prazo</b>                      |                      |                    |                |                    |               |
| Contas a receber de Clientes .....                   | 62.836               | 21,8%              | 71.975         | 19,5%              | 14,5%         |
| Partes Relacionadas .....                            | 5.809                | 2,0%               | 8.388          | 2,3%               | 44,4%         |
| Demais contas a receber do Longo Prazo.....          | 14.652               | 5,1%               | 22.677         | 6,2%               | 54,8%         |
| <b>Total Realizável a Longo Prazo.....</b>           | <b>83.297</b>        | <b>28,9%</b>       | <b>103.040</b> | <b>27,9%</b>       | <b>23,7%</b>  |
| <b>Ativo Permanente</b>                              |                      |                    |                |                    |               |
| Imobilizado.....                                     | 1.407                | 0,5%               | 2.360          | 0,6%               | 67,7%         |
| Demais contas do Ativo Permanente.....               | 3                    | 0,0%               | 9.999          | 2,7%               | 333.200,0%    |
| <b>Total Ativo Permanente .....</b>                  | <b>1.410</b>         | <b>0,5%</b>        | <b>12.359</b>  | <b>3,4%</b>        | <b>776,5%</b> |
| <b>Total do Ativo .....</b>                          | <b>288.179</b>       | <b>100,0%</b>      | <b>368.480</b> | <b>100,0%</b>      | <b>27,9%</b>  |
| <b>Passivo Circulante</b>                            |                      |                    |                |                    |               |
| Empréstimos e financiamentos .....                   | 28.908               | 10,0%              | 22.999         | 6,3%               | -20,4%        |
| Fornecedores.....                                    | 6.557                | 2,3%               | 5.269          | 1,4%               | -19,6%        |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis .....        | 21.207               | 7,4%               | 36.076         | 9,8%               | 70,1%         |
| Adiantamento de Clientes .....                       | 8.753                | 3,0%               | 18.658         | 5,1%               | 113,2%        |
| Demais contas a pagar Circulante.....                | 11.581               | 4,0%               | 8.544          | 2,3%               | -26,2%        |
| <b>Total do Passivo Circulante.....</b>              | <b>77.006</b>        | <b>26,7%</b>       | <b>91.546</b>  | <b>25,0%</b>       | <b>18,9%</b>  |
| <b>Exigível a Longo Prazo</b>                        |                      |                    |                |                    |               |
| Empréstimos e financiamentos .....                   | 37.824               | 13,1%              | 54.412         | 14,8%              | 43,9%         |
| Adiantamento de Clientes .....                       | 2.650                | 0,9%               | 1.922          | 0,5%               | -27,5%        |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis .....        | 34.770               | 12,1%              | 40.011         | 10,9%              | 15,1%         |
| IR e CSLL diferidos.....                             | 2.934                | 1,0%               | 7.582          | 2,1%               | 158,4%        |
| Demais contas a pagar de Exigível a Longo Prazo..... | 15.852               | 5,5%               | 19.011         | 5,2%               | 19,9%         |
| <b>Total Exigível a Longo Prazo .....</b>            | <b>94.030</b>        | <b>32,6%</b>       | <b>122.939</b> | <b>33,6%</b>       | <b>30,7%</b>  |
| Participação de minoritários.....                    | 3.561                | 1,2%               | 7.185          | 2,0%               | 101,8%        |
| <b>Patrimônio Líquido .....</b>                      | <b>113.582</b>       | <b>39,4%</b>       | <b>146.810</b> | <b>39,8%</b>       | <b>29,2%</b>  |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido.....</b>    | <b>288.179</b>       | <b>100,0%</b>      | <b>368.480</b> | <b>100,0%</b>      | <b>27,9%</b>  |

<sup>(1)</sup> Análise vertical.

## Outras Informações Financeiras e Operacionais *Pro Forma*

| Outras informações financeiras <i>pro forma</i>                           | Em 31 de dezembro de |        |        | Em 30 de setembro de |        |
|---|----------------------|--------|--------|----------------------|--------|
|   | 2003                 | 2004   | 2005   | 2005                 | 2006   |
| Lucro Líquido.....  | 37.046               | 27.190 | 25.389 | 17.409               | 35.072 |
| Margem Líquida <sup>(1)</sup> .....                                       | 25,7%                | 17,3%  | 17,7%  | 16,9%                | 21,2%  |
| EBITDA Ajustado (em R\$ mil) <sup>(2)</sup> .....                         | 34.591               | 23.096 | 30.028 | 19.740               | 45.352 |
| Margem EBITDA Ajustada <sup>(3)</sup> .....                               | 24,0%                | 14,7%  | 20,9%  | 19,2%                | 27,4%  |
| <b>Outras informações operacionais</b>                                    |                      |        |        |                      |        |
| Número de Empreendimentos Lançados.....                                   | 7                    | 4      | 9      | 7                    | 3      |
| Área Útil Lançada (em m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup> .....               | 75.526               | 83.609 | 89.386 | 50.403               | 63.707 |
| VGV (em R\$ milhões).....   | 212,3                | 272,4  | 293,6  | 152,2                | 196,0  |
| Unidades Lançadas <sup>(5)</sup> .....                                    | 871                  | 522    | 721    | 535                  | 471    |
| Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(4)(5)</sup> ..... | 2.811                | 3.258  | 3.285  | 3.020                | 3.077  |
| Participação da Tecnisa no Total de Lançamentos.....                      | 71,9%                | 37,8%  | 87,4%  | 97,3%                | 100,0% |
| VGV Tecnisa (em R\$ milhões).....   | 152,6                | 103,0  | 256,1  | 148,1                | 196,0  |
| Participação da Tecnisa nas Vendas Contratadas<br>(em R\$ milhões).....   | 153,6                | 172,5  | 250,1  | 130,1                | 212,8  |

<sup>(1)</sup> Lucro Líquido dividido pela Receita Operacional Líquida.

<sup>(2)</sup> Veja a definição de EBITDA Ajustado na seção "Definições" deste Prospecto.

<sup>(3)</sup> EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

<sup>(4)</sup> Foram desprezadas as Unidades objeto de permuta.

<sup>(5)</sup> Excluindo loteamentos.

| Demonstrativo Dívida Líquida                                | Exercício encerrado em 31 de dezembro de<br>( <i>Pro forma</i> ) |               |               | Em 30 de<br>setembro de |
|---|--|---------------|---------------|-------------------------|
|   | 2003   | 2004          | 2005          | 2006                    |
|   | (Em milhares de R\$)   |               |               |                         |
| Empréstimos e Financiamentos de curto<br>e longo prazo..... | 43.595   | 53.636        | 66.732        | 77.411                  |
| Disponibilidades e aplicações financeiras.....              | 3.881  | 13.833        | 7.674         | 7.105                   |
| <b>Total Dívida Líquida<sup>(1)</sup>.....</b>              | <b>39.714</b>  | <b>39.803</b> | <b>59.058</b> | <b>70.306</b>           |

<sup>(1)</sup> Empréstimos e financiamento menos disponibilidades e aplicações financeiras.

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

A discussão a seguir toma por base, e deverá ser lida em conjunto com, as nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*), e respectivas notas explicativas, incluídas no “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” e as demais informações financeiras que constam de outras seções deste Prospecto.

Para fins de análise e maior esclarecimento ao investidor, apresentamos abaixo informações mais detalhadas e com maior abertura do que as nossas demonstrações financeiras incluídas no “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

As informações financeiras consolidadas *pro forma* referentes aos balanços patrimoniais e demonstrativos de resultados relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 foram extraídas das nossas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pelos nossos auditores independentes de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

As informações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*) referentes aos balanços patrimoniais e demonstrativos de resultados relativos aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 foram extraídas das nossas informações financeiras consolidadas *pro forma* e históricas (não *pro forma*), elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pelos nossos auditores independentes de acordo com normas específicas estabelecidas pelo IBRACON e CFC em conjunto, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

### **Visão Geral**

Somos uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, com foco orientado para as classes alta e média-alta da região metropolitana de São Paulo. Participamos de todas as fases de uma incorporação imobiliária, incluindo a aquisição do terreno, o desenvolvimento do projeto, a realização das obras, as vendas das Unidades e o atendimento a nossos clientes.

A fim de atender às demandas de clientes com maior poder aquisitivo, realizamos nossos projetos com alguns dos mais respeitados profissionais do mercado, empregamos acabamentos sofisticados e de alta qualidade, e possibilitamos a personalização de diversos aspectos das Unidades adquiridas.

Possuímos uma equipe de vendas própria dedicada exclusivamente à comercialização das nossas Unidades. Com isso, ganhamos qualidade no atendimento, dedicação e empenho nas vendas das nossas Unidades, reduzimos as despesas com vendas e melhoramos nossas margens de lucro.

Concentramos a nossa atuação na região metropolitana de São Paulo, a região com maior participação no PIB brasileiro (16,0% em 2003, segundo o IBGE e a Secretaria de Planejamento do Estado de São Paulo), que concentra 10,5% da população brasileira, em 31 de dezembro de 2005, e que apresenta a população com uma das maiores rendas per capita do Brasil - R\$13.137,00 para a cidade de São Paulo – contra uma média nacional de R\$8.694,00 em 2003, segundo o IBGE.

### **Práticas Contábeis Críticas**

Na elaboração de demonstrações financeiras, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, a Administração da Companhia utiliza o julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, imóveis a comercializar, provisão para contingências, provisão para garantias, valorização de instrumentos derivativos, resultado de incorporação e venda de imóveis, imposto de renda corrente e diferido, entre outros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Administração da Companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

### *Imóveis a comercializar*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado. O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação. Estrutura e acabamento, bem como custos de materiais de construção) e custos de mão-de-obra própria e terceirizada.

O terreno adquiridos pode ser comprado em dinheiro, a prazo ou permutado por unidades imobiliárias do edifício a ser construído. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo custo de construção e pelo custo da fração ideal do terreno (custo do terreno proporcional às unidades do empreendimento).

### *Imposto de renda e contribuição social*

Imposto de renda e contribuição social diferidos incluem: (i) as diferenças a tributar decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; (ii) a créditos e obrigações tributárias não dedutíveis ou tributáveis temporariamente na determinação do lucro tributável, por exemplo provisão para contingências e provisão para garantias, entre outras.

### *Provisão para contingências*

Uma provisão é reconhecida em nosso balanço quando possuímos uma obrigação legal ou quando é resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido, de acordo com a opinião de nossos consultores externos e internos, que realizam a análise caso a caso, e considerando o julgamento da administração. Embora nossa administração entenda que o montante provisionado para contingências esteja adequado, o valor final dessas envolvido pode ser diferente do valor provisionado.

### *Provisão para garantias*

Temos como prática estimar perdas futuras para gastos com garantia de materiais e sistemas construtivos efetivamente empregados nas Unidades, assim como para as áreas comuns das Unidades, sendo prazo de garantia diferente para cada componente utilizado no empreendimento. O montante da provisão para garantia é determinado com base em dados históricos levantados com base nas informações referentes aos empreendimentos performados. No caso de termos que honrar com uma garantia em nossas obras, o valor dessas despesas pode ser diferente do valor provisionado.

### *Despesas antecipadas*

As despesas pagas antecipadamente estão representadas por custos e despesas incorridos na manutenção dos *stands* de venda, publicidade e propaganda e nas comissões pagas, diretamente relacionadas a cada empreendimento, sendo apropriados ao resultado, observando-se o mesmo percentual utilizado para o reconhecimento das receitas e do custo das unidades vendidas.

### *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

A Companhia aplica a Resolução 963, emitida pelo CFC em 16 de maio de 2003, desde 1º de janeiro de 2003, a qual estabeleceu critérios específicos para avaliação, registro de variações patrimoniais e apresentação das demonstrações financeiras para entidades imobiliárias. Essa prática foi adotada por todas as empresas apresentadas nas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, com o objetivo de alinhar e tornar as demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* comparáveis entre os exercícios.

Os efeitos da mudança de prática contábil, decorrente das diferenças mencionadas, foram registrados no saldo de lucros acumulados, *pro forma*, em 1º de janeiro de 2003.

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas ajustada segundo as condições dos contratos de compra e venda; e
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamento de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.

Adotamos a política de reconhecer a receita relativa a um empreendimento somente após um período de carência de seis meses, contado do lançamento do mesmo, à exceção dos casos em que, antes desse período, o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas, a ser definido caso a caso, o qual julgamos adequado.

Algumas de nossas Controladas e Coligadas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com terceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios. Os nossos consórcios estão descritos em detalhe nas notas explicativas das nossas demonstrações financeiras.

As empresas com controle compartilhado foram consolidadas proporcionalmente em função do percentual de participação. Cada rubrica das demonstrações financeiras foi, portanto, consolidada após a aplicação do percentual de participação. Conseqüentemente, não há destaque para participações de minoritários, para essas empresas de controle compartilhado.

#### *Demais Práticas Contábeis*

##### *Moeda Estrangeira*

Os passivos monetários denominados em moedas estrangeiras foram convertidos para reais pela taxa de câmbio da data de fechamento do balanço, e as diferenças decorrentes de conversão de moeda foram reconhecidas no resultado do exercício.

##### *Ativos Circulante e Realizável a Longo Prazo*

##### *Aplicações Financeiras*

As aplicações financeiras estão avaliadas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

##### *Provisão para Devedores Duvidosos*

A provisão para devedores duvidosos não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem perdas na realização dos créditos com promitentes compradores de imóveis, em decorrência das garantias existentes e com base no histórico de operações da Companhia.

### *Demais Ativos Circulantes e Realizável a Longo Prazo*

São apresentados pelo valor líquido de realização.

### *Permanente*

### *Investimentos*

Os investimentos em Controladas e Coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Os investimentos foram eliminados na elaboração das demonstrações consolidadas *pro forma*.

### *Imobilizado*

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas nas notas explicativas das nossas demonstrações financeiras e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

### *Passivos Circulante e Exigível a Longo Prazo*

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços.

### *Provisões*

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou quando é constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

### *Receitas Financeiras*

As receitas financeiras são decorrentes, principalmente, de receita com juros (tabela price) dos empreendimentos e de aplicações financeiras.

### *Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro*

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 mil para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Os impostos passivos diferidos decorrentes de diferenças temporárias, principalmente pelos efeitos das diferenças entre práticas contábil e tributária para a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis, foram constituídos em conformidade com a Instrução CVM n.º 371 de 27 de junho de 2002.

### *Lucro Presumido e Lucro Real*

Conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades, cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$48 milhões, podem optar pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8%, e a base de cálculo da contribuição social, à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos imposto e contribuição. Utilizamos o regime de lucro presumido para as nossas SPEs, sendo as demais empresas, a Tecnisa e Tecnisa Engenharia, tributadas pelo regime de lucro real.

## *Demonstrações dos Fluxos de Caixa*

A Companhia está apresentando como informação suplementar as demonstrações dos fluxos de caixa preparadas de acordo com a NPC 20 - Demonstração dos fluxos de caixa, emitida pelo IBRACON - Instituto de Auditores Independentes do Brasil.

### **Cenário Macro-Econômico Brasileiro**

O ano de 2003 foi marcado pela transição do governo Fernando Henrique Cardoso para o de Luis Inácio Lula da Silva. Em virtude de fatores adversos associados às incertezas sobre o futuro político e econômico do Brasil antes e imediatamente após as eleições presidenciais de outubro de 2002, o PIB brasileiro apresentou um crescimento de apenas 0,5% em 2003.

Em 2003, a desvalorização do dólar norte-americano frente a outras moedas, bem como as políticas monetárias e fiscais conservadoras do atual Governo Federal, levaram à valorização do real em relação ao dólar norte-americano. Neste mesmo ano, a inflação, medida pelo IPCA, foi de 9,3%. O real valorizou-se 18,2% frente ao dólar norte-americano, alcançando R\$2,89 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2003.

Em 2004, a economia brasileira mostrou importantes melhorias em seus principais indicadores. O PIB cresceu em 4,9%, a taxa média de desemprego caiu de 12,3% para 11,5% nas principais regiões metropolitanas do país, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. O Brasil registrou um superávit primário nas contas públicas (antes do pagamento de suas dívidas) de 4,61%, o que foi acima da meta de 4,25% do PIB estabelecida pelo Fundo Monetário Internacional como parte de seu acordo de empréstimo então em vigor com o Brasil naquele período. Durante 2004, o Brasil teve um superávit comercial de US\$33,7 bilhões, seu mais alto superávit comercial de todos os tempos. A inflação, conforme medida pelo IPCA, foi de 7,6% em 2004 e de 5,7% em 2005, acima da meta estabelecida pelo BACEN de 5,1%. O BACEN adotou metas de inflação a serem medidas pelo índice IPCA de 4,5% para 2006 e 2007, sujeito a uma faixa de tolerância de 2,0 pontos percentuais para mais ou para menos.

Em 2004, o Real se valorizou em 8,1%, em comparação ao dólar norte-americano e em 2005, o Real se valorizou em 11,8%, em comparação ao dólar norte-americano. Em 31 de dezembro de 2005, a taxa de câmbio foi de R\$2,34 por US\$1,00. O aumento das atividades econômicas causou alguma preocupação com relação à inflação, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros pelo governo, entretanto, em setembro de 2005 o COPOM deu início a sucessivas reduções na taxa de juros, com a SELIC fechando o ano de 2005 em 18,0%, dando prosseguimento ao processo de flexibilização da política monetária iniciado na reunião de setembro de 2005. Adicionalmente, a carga tributária aumentou de 34,80% para 35,67% do PIB brasileiro, de 2004 para 2005, de acordo com a estimativa da SRF. Conforme informado pelo BACEN o PIB de 2005 teve um crescimento real de 2,3%.

Em 2005, o Brasil teve um superávit comercial de US\$44,8 bilhões, seu mais alto superávit comercial de todos os tempos. A taxa média de desemprego caiu de 11,5% em 2004 para 9,8% em 2005, de acordo com o IBGE. A principal razão do menor ritmo de crescimento da atividade econômica foi a manutenção da taxa de juros em patamares ainda elevados.

Nos primeiros nove meses de 2006, o BACEN manteve o processo de redução da taxa SELIC, que atingiu 15,25% em 30 de junho de 2006 e 14,25% em 30 de setembro de 2006. Neste período, a inflação medida pelo IPCA foi de 2,0% e o PIB brasileiro acumulado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 apresentou crescimento de 2,0%. O real valorizou-se frente o dólar norte-americano em 7,1%, atingindo R\$2,17/US\$1,00 em 30 de setembro de 2006.

A tabela a seguir apresenta dados relativos ao crescimento (redução) real do PIB, da inflação, das taxas de juros e da taxa de câmbio do real em relação ao dólar norte-americano para os períodos indicados:

| Indicadores Econômicos                           | 2003  | 2004  | 2005  | Setembro de 2006 <sup>(1)</sup> |
|--|-------|-------|-------|---------------------------------|
| PIB .....  | 0,5%  | 4,9%  | 2,3%  | 2,0%                            |
| Inflação (IPCA) .....                            | 9,3%  | 7,6%  | 5,7%  | 2,0%                            |
| Inflação (IGP-M) .....                           | 8,7%  | 12,4% | 1,2%  | 2,3%                            |
| Taxa TJLP .....                                  | 11,0% | 9,8%  | 9,8%  | 7,5%                            |
| Taxa CDI do final do período .....               | 16,5% | 17,8% | 18,0% | 14,1%                           |
| Taxa média de Câmbio do período (R\$/US\$) ..... | 3,07  | 2,93  | 2,43  | 2,17                            |
| Varição Cambial (R\$/US\$) .....                 | 18,2% | 8,1%  | 11,8% | 7,1%                            |

<sup>(1)</sup> Exceto o PIB, o qual é apresentado para os semestres de 2006 e 2005.

#### *Efeito sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados*

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

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de residências de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas residências. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas residências, causando uma redução nas nossas vendas.

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

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em reais, alguns de nossos insumos são commodities com preços determinados no mercado internacional. Desta forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços destas mercadorias, tais como aço, cimento, e outros. Além disso, desvalorizações do real em relação ao dólar norte-americano 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 norte-americano 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, o que afeta nossos resultados operacionais.

## Lançamentos

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas sobre o total dos nossos lançamentos de empreendimentos nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2006 e 2005:

|   | Exercício encerrado em<br>31 de dezembro de |        |        | Período de nove<br>meses encerrado em<br>30 de setembro de |        |
|---|---|--------|--------|--|--------|
|   | 2003  | 2004   | 2005   | 2005   | 2006   |
| Número de Empreendimentos Lançados .....                                  | 7   | 4      | 9      | 7  | 3      |
| Área Útil Lançada (em m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> .....               | 75.526                                      | 83.609 | 89.386 | 50.403   | 63.707 |
| VGv (em R\$ milhões).....   | 212,3                                       | 272,4  | 293,6  | 152,2  | 196,0  |
| Unidades Lançadas <sup>(2)</sup> .....                                    | 871   | 522    | 721    | 535  | 471    |
| Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)(2)</sup> ..... | 2.811                                       | 3.258  | 3.285  | 3.020  | 3.077  |
| Participação da Companhia no Total de Lançamentos .....                   | 71,9%                                       | 37,8%  | 87,4%  | 97,3%  | 100,0% |
| VGv Tecnisa (em R\$ milhões).....   | 152,6                                       | 103,0  | 256,1  | 148,1  | 196,0  |

<sup>(1)</sup> Foram desprezadas as Unidades objeto de permuta.

<sup>(2)</sup> Excluindo loteamentos.

Nos primeiros nove meses de 2006, lançamos 3 empreendimentos em São Paulo, nos segmentos de alto e médio-alto padrão, totalizando 471 unidades lançadas. No mesmo período de 2005, havíamos realizado o lançamento de 7 empreendimentos em São Paulo.

O preço médio de venda por metro quadrado dos empreendimentos lançados nos primeiros nove meses de 2006 foi de R\$3.077 contra R\$3.020 no mesmo período de 2005, representando um crescimento de 1,5% em função da variação do perfil de produtos lançados.

Em 2005, lançamos 9 empreendimentos, incluindo 1 loteamento, totalizando 721 unidades lançadas. Em 2004, havíamos lançado 4 empreendimentos em São Paulo, num total de 522 unidades lançadas.

O preço médio de venda por metro quadrado dos nossos produtos lançados em 2005 atingiu R\$3.285 contra R\$3.258 em 2004, representando um aumento de 0,8%.

O preço médio de venda por metro quadrado dos nossos produtos lançados em 2004 foi de R\$3.258 contra R\$2.811 em 2003, representando um aumento de 15,9% em função da variação do perfil dos produtos naquele período. Em 2003, lançamos 7 novos empreendimentos, totalizando 871 unidades lançadas.

Devido às características dos empreendimentos e o porte dos terrenos adquiridos em 2005 houve uma demanda maior de tempo de aprovação por parte dos órgãos competentes, causando uma concentração dos nossos lançamentos no segundo semestre de 2006 e primeiro semestre de 2007. Lançamos em dezembro de 2006 o empreendimento localizado na Rua Guaiupá, com VGV de R\$42,6 milhões (100% de participação da Tecnisa no empreendimento) além dos R\$196,0 milhões já lançados, representando uma queda de 10,7% em relação a 2005. Em 20 de outubro de 2006, adquirimos cotas das empresas AK9 Empreendimentos e Participações SPE Ltda. e AK5 Empreendimentos e Participações SPE Ltda., que possuíam, respectivamente, 75% do empreendimento Near Granja Julieta (aumentando nossa participação no empreendimento para 100%) e 100% do empreendimento Scape Vila São Francisco, totalizando um VGV de R\$113 milhões (participação da Tecnisa nos empreendimentos). Atualmente temos os seguintes projetos nos quais participaremos como incorporadores nos próximos anos:

|                          | <b>Terrenos Adquiridos</b>                | <b>Localização</b>   | <b>Participação Tecnisa (%)</b> | <b>VGV Total (R\$ milhões)</b> | <b>VGV Tecnisa (R\$ milhões)</b> | <b>Previsão de Lançamento</b> | <b>Área Total de Vendas (m²)</b> | <b>Nr. de Unidades</b> | <b>Preço/m² (R\$)</b> |
|--------------------------|---|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>2007</b>              | José G. Falcão - Comercial.....           | Barra Funda          | 100,0%                          | 61,8                           | 61,8                             | 1T07                          | 20.400                           | 386                    | 3.300                 |
|                          | José G. Falcão - Residencial.....         | Barra Funda          | 100,0%                          | 66,3                           | 66,3                             | 1T07                          | 27.072                           | 192                    | 2.450                 |
|                          | Azevedo Soares.....                       | Tatuapé              | 100,0%                          | 42,3                           | 42,3                             | 1T07                          | 14.352                           | 78                     | 2.950                 |
|                          | Tiradentes.....                           | Guarulhos - SP       | 100,0%                          | 121,7                          | 121,7                            | 1T07                          | 40.128                           | 224                    | 2.800                 |
|                          | Apinagés.....                             | Perdizes             | 100,0%                          | 27,5                           | 27,5                             | 1T07                          | 6.984                            | 36                     | 4.100                 |
|                          | Emílio Malet.....                         | Tatuapé              | 100,0%                          | 13,0                           | 13,0                             | 2T07                          | 4.648                            | 52                     | 2.800                 |
|                          | Pamplona <sup>(1)</sup> .....             | Jardins              | 87,5%                           | 69,4                           | 60,7                             | 2T07                          | 19.272                           | 176                    | 3.600                 |
|                          | Belterra.....                             | Chácara Flora        | 50,0%                           | 112,9                          | 56,5                             | 2T07                          | 40.320                           | 128                    | 2.800                 |
|                          | Dionísio da Costa.....                    | Chácara Klabin       | 100,0%                          | 29,7                           | 29,7                             | 2T07                          | 6.256                            | 34                     | 4.750                 |
|                          | Romeo do Nascimento..                     | Sorocaba - SP        | 70,0%                           | 114,0                          | 79,8                             | 2T07                          | 43.000                           | 216                    | 2.850                 |
|                          | Pio XI.....                               | Alto da Lapa         | 100,0%                          | 51,4                           | 51,4                             | 2T07                          | 12.240                           | 64                     | 4.200                 |
|                          | Cônego Amaral Mello <sup>(1)</sup> .....  | Casa Verde           | 100,0%                          | 151,9                          | 151,9                            | 3T07                          | 50.653                           | 224                    | 3.000                 |
|                          | Nações Unidas Fase I.....                 | Morumbi              | 25,0%                           | 121,0                          | 30,3                             | 3T07                          | 21.160                           | 48                     | 5.718                 |
|                          | Nações Unidas Fase II.....                | Morumbi              | 25,0%                           | 362,2                          | 90,6                             | 3T07                          | 48.723                           | 111                    | 7.432                 |
|                          | Fazenda Bom Conselho <sup>(2)</sup> ..... | Itú - SP             | 40,0%                           | 30,2                           | 12,1                             | 3T07                          | 301.986                          | 342                    | 100                   |
| Andrômeda.....           | Barueri - SP                              | 100,0%               | 76,5                            | 76,5                           | 4T07                             | 29.952                        | 192                              | 2.550                  |                       |
| <b>Total - 2007.....</b> |   | <b>67,0%</b>         | <b>1.451,8</b>                  | <b>972,1</b>                   |                                  | <b>687.146</b>                | <b>2.503</b>                     |                        |                       |
| <b>2008</b>              | Nações Unidas Fase III.....               | Morumbi              | 25,0%                           | 330,2                          | 82,6                             | 2008                          | 46.497                           | 74                     | 7.099                 |
|                          | Nações Unidas Fase IV.....                | Morumbi              | 25,0%                           | 227,3                          | 56,8                             | 2008                          | 27.864                           | 72                     | 8.157                 |
|                          | Praia da Baleia.....                      | São Sebastião - SP   | 100,0%                          | 90,0                           | 90,0                             | 2008                          | 30.000                           | 200                    | 3.000                 |
|                          | Vila Ema.....                             | Vila Ema             | 100,0%                          | 116,1                          | 116,1                            | 2008                          | 43.200                           | 400                    | 2.700                 |
|                          | Franciso Rodrigues <sup>(2)</sup> .....   | Mogi das Cruzes - SP | 50,0%                           | 95,9                           | 48,0                             | 2008                          | 168.125                          | 488                    | 1.141                 |
| <b>Total - 2008.....</b> |   | <b>45,8%</b>         | <b>859,5</b>                    | <b>393,5</b>                   |                                  | <b>315.686</b>                | <b>1.234</b>                     |                        |                       |
| <b>2009</b>              | Nações Unidas Fase V.....                 | Morumbi              | 25,0%                           | 174,3                          | 43,6                             | 2009                          | 21.376                           | 64                     | 8.154                 |
|                          | Nações Unidas Fase VI.....                | Morumbi              | 25,0%                           | 181,0                          | 45,3                             | 2009                          | 21.760                           | 80                     | 8.318                 |
|                          | Francisco Rodrigues <sup>(2)</sup> .....  | Mogi das Cruzes - SP | 50,0%                           | 95,9                           | 48,0                             | 2009                          | 168.125                          | 244                    | 1.141                 |
|                          | <b>Total - 2009.....</b>                  |                      | <b>30,3%</b>                    | <b>451,2</b>                   | <b>136,9</b>                     |                               | <b>211.261</b>                   | <b>388</b>             |                       |
| <b>Total.....</b>        |   | <b>54,4%</b>         | <b>2.762,5</b>                  | <b>1.502,5</b>                 |                                  | <b>1.214.093</b>              | <b>4.125</b>                     |                        |                       |

<sup>(1)</sup> Adquiridos antes de 2006.

<sup>(2)</sup> Prédios e Loteamentos.

Em 6 de Novembro de 2006, participamos de uma Oferta de Venda Imobiliária ("Oferta Imobiliária") realizada pela Telecomunicações de São Paulo S.A. ("Telefônica"), para alienação de um terreno localizado na região de Pompéia, na Cidade de São Paulo, com área total de 243.916 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$133,555 milhões.

Esse terreno foi declarado como sendo de utilidade pública pelo Município de São Paulo, nos termos do Decreto Municipal nº 43.078, de 10 de abril de 2003 ("Decreto"), para fins de desapropriação para construção de um centro poliesportivo que se pretendia construir caso o Brasil viesse a sediar as Olimpíadas de 2012, o que não deverá mais ocorrer. Apresentaremos no momento oportuno um requerimento à Prefeitura de São Paulo para que o Decreto seja revogado. Não obstante, uma eventual desapropriação estaria sujeita ao prévio pagamento de indenização a ser determinada, em última instância, pelo Poder Judiciário.

Em 14 de dezembro de 2006, vencemos a Oferta Imobiliária e fomos adjudicados pela Telefônica para aquisição do referido terreno e, posteriormente, firmamos com a Telefônica o compromisso de compra e venda ("Contrato"), pelo qual nos comprometemos a pagar pelo terreno o preço total de R\$133,555 milhões, sendo que pagamos R\$5,555 milhões no ato da assinatura do Contrato e deveremos pagar substancialmente todo o saldo remanescente de R\$128,0 milhões em até 90 dias após a sua assinatura. Adicionalmente, como parte do preço, deveremos transferir para a Telefônica uma parte do terreno adquirido, avaliada em R\$1,0 milhão. Caso não efetuemos o pagamento do saldo remanescente na data do seu vencimento, ficaremos sujeito ao pagamento de multa de 10% sobre o valor total da operação, devidamente corrigido pelo IGP-M, a partir da data da assinatura do Contrato, sem prejuízo de eventual cobrança, pela Telefônica, das perdas e danos cabíveis, apuradas em procedimento próprio, observado, no entanto, que o sinal de R\$5,555 milhões pagos à Telefônica deverá ser abatido do valor total da multa mencionada acima. Somente iremos pagar qualquer valor adicional relativo ao Contrato, salvo pelas penalidades acima previstas, caso o Decreto seja revogado pelo Poder Municipal.

Ainda, conforme estipulado pelo Contrato, pelo prazo de 18 meses, contados da formalização da aquisição do terreno, a Telefônica poderá exercer o direito de recompra de parte do terreno, equivalente a 2 áreas de até 10.000m<sup>2</sup> cada, em local já determinado.

Caso efetivemos o negócio com a Telefônica e obtenhamos sucesso na revogação do Decreto e demais autorizações para desenvolvimento de empreendimento imobiliário, estudos preliminares que elaboramos em relação ao terreno indicam que ele representará um VGV de aproximadamente R\$2,0 bilhões.

### **Carteira de Vendas Contratadas**

Como apropriamos a receita somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento, mesmo que já tenhamos comercializado totalmente o empreendimento, acabamos constituindo uma carteira de vendas contratadas a serem apropriadas no futuro. Adotamos a política de reconhecer a receita relativa a um empreendimento somente após um período de carência de seis meses, contado do lançamento do mesmo, à exceção dos casos em que, antes desse período, o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas que julgamos adequado.

Nos primeiros nove meses de 2006, comercializamos 299 das 471 (63,5%) unidades lançadas no período que, em conjunto com a venda de unidades lançadas em períodos anteriores, resultaram em um total de Vendas Contratadas de R\$256,2 milhões no período. Este volume de vendas representa um crescimento de 38,8% sobre o total de Vendas Contratadas no mesmo período de 2005, que foi de R\$184,6 milhões. Considerando somente a participação da Tecnisa nos empreendimentos vendidos, o crescimento foi bastante superior (63,6%), com a participação da Tecnisa passando de R\$130,1 milhões em 2005 para R\$212,8 milhões em 2006.

Em 2005, tivemos um volume total de Vendas Contratadas de R\$357,1 milhões, representando um crescimento de 23,5% sobre o total de Vendas Contratadas de R\$289,0 milhões em 2004. Considerando somente a nossa participação nos empreendimentos (R\$250,1 milhões em 2005 e R\$172,5 milhões em 2004), apresentamos crescimento de 45,0%.

Em 2004, o total de Vendas Contratadas, ajustado pela participação da Companhia, foi de R\$172,5 milhões contra R\$153,6 milhões de 2003, representando um crescimento de 12,3% no ano.

A tabela abaixo fornece informações a respeito dos nossos empreendimentos imobiliários em andamento em 30 de setembro de 2006:

| Endereço                                | Empreendimento           | Mês de Lançamento | VGV (R\$ Milhões) | % Tecnisa | VGV Tecnisa (R\$ Milhões) | % de Obra | % Vendas | Término Estimado da Obra |
|---|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------|--------------------------|
| Iraé .....                              | Vivai Moema              | nov/04            | 82,0              | 37,5%     | 30,8                      | 48,2%     | 87,7%    | ago/07                   |
| Marginal Pinheiros.....                 | Acervo Alto de Pinheiros | nov/04            | 144,5             | 20,0%     | 28,9                      | 76,8%     | 99,3%    | abr/07                   |
| Guaira.....                             | Morada do Bosque         | fev/05            | 28,9              | 100,0%    | 28,9                      | 39,6%     | 77,3%    | abr/07                   |
| Jacatirão.....                          | Garden Ville             | abr/05            | 18,1              | 100,0%    | 18,1                      | 63,6%     | 53,1%    | nov/06                   |
| Atilio Innocenti.....                   | Magnum Duplêx            | abr/05            | 22,0              | 100,0%    | 22,0                      | 35,7%     | 52,5%    | jun/07                   |
| Sorocaba <sup>(1)</sup> .....           | Pq Esplanada             | mai/05            | 8,2               | 50,0%     | 4,1                       | 81,2%     | 75,8%    | abr/07                   |
| Princesa Isabel.....                    | Le Richemond             | jul/05            | 30,5              | 100,0%    | 30,5                      | 12,7%     | 55,8%    | nov/07                   |
| Lincoln de Albuquerque ...              | Le Prestige              | ago/05            | 23,6              | 100,0%    | 23,6                      | 12,7%     | 28,0%    | dez/07                   |
| João Ramalho.....                       | Le Millésime             | ago/05            | 27,7              | 100,0%    | 27,7                      | 8,8%      | 71,5%    | jan/08                   |
| Afonso Brás.....                        | Walk Vila Nova           | nov/05            | 109,6             | 70,0%     | 76,7                      | 9,0%      | 96,8%    | jun/08                   |
| Martin Luther King <sup>(3)</sup> ..... | Escape                   | nov/05            | 59,9              | 50,0%     | 30,0                      | 0,0%      | 58,4%    | out/08                   |
| Miranda de Azevedo.....                 | Well                     | dez/05            | 31,8              | 100,0%    | 31,8                      | 12,3%     | 88,8%    | mar/08                   |
| Marina Crespi <sup>(2)</sup> .....      | Piazza San Pietro        | jun/06            | 53,1              | 100,0%    | 53,1                      | 5,0%      | 87,7%    | ago/07                   |
| Alceu Maynard <sup>(4)</sup> .....      | Near                     | ago/06            | 71,5              | 100,0%    | 71,5                      | 0,0%      | 69,7%    | jul/09                   |
| Juquis.....                             | Avant Garde              | set/06            | 70,3              | 100,0%    | 70,3                      | 0,0%      | 41,3%    | mar/09                   |
| <b>Total .....</b>                      |                          |                   | <b>781,7</b>      |           | <b>547,9</b>              |           |          |                          |

<sup>(1)</sup> Loteamento.

<sup>(2)</sup> Empreendimento adquirido com obra já em andamento. O percentual de construção da tabela reflete apenas a parcela da obra a ser realizada pela Tecnisa.

<sup>(3)</sup> 100% de participação adquirida da empresa AK5 Empreendimentos e Participações SPE Ltda. em 20 de outubro de 2006.

<sup>(4)</sup> 75% de participação adquirida por meio da cessão de cotas dos demais sócios da empresa AK9 Empreendimentos e Participações SPE Ltda. em 20 de outubro de 2006.; até essa data detinhamos apenas 25% do empreendimento.

Em novembro de 2006, a Companhia adquiriu a participação da Tati Construtora e Incorporadora Ltda. de 100% no empreendimento Fagundes Filho e de 50% do empreendimento Boqueirão, os quais estarão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2006.

Em 22 de janeiro de 2007, a Tecnisa adquiriu do Instituto de Resseguros do Brasil - IRB e da Seguradora Brasileira Rural S.A., 74 Unidades do empreendimento Marina Crespi, com VGV estimado em R\$16,5 milhões.

A seguir, demonstramos a nossa receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e em 30 de setembro de 2006, bem como o montante do custo de vendas a apropriar, do resultado a apropriar e das despesas comerciais a apropriar, incluindo comissões, stands de vendas e decoração destes stands, naquelas datas:

| Em milhares de R\$                   | Em 31 de dezembro de |          |          | Em 30 de setembro de |
|--------------------------------------|----------------------|----------|----------|----------------------|
|                                      | 2003                 | 2004     | 2005     | 2006                 |
| Receita de vendas a apropriar.....   | 73.897               | 62.348   | 86.715   | 150.247              |
| Custo de vendas a apropriar .....    | (51.243)             | (46.431) | (50.987) | (92.304)             |
| Resultado a apropriar.....           | 16.868               | 9.430    | 28.176   | 48.508               |
| Margem a apropriar.....              | 30,70%               | 25,50%   | 41,20%   | 38,57%               |
| Despesas comerciais a apropriar..... | (5.786)              | (6.487)  | (7.552)  | (9.435)              |

### Receita Operacional Bruta de Vendas e Serviços Prestados

Nossa receita é composta basicamente pela venda de imóveis e a prestação de serviços, sendo predominante a receita oriunda da venda de imóveis que incorporamos.

*Venda de Imóveis.* A receita de incorporação imobiliária inclui os valores provenientes das unidades vendidas e revendidas dos nossos empreendimentos, apuradas de acordo com a Resolução 963.

*Prestação de Serviços.* A nossa receita proveniente de prestação de serviços consiste nos valores recebidos em decorrência das comissões de intermediações de vendas imobiliárias, da realização de obras por empreitada para terceiros e das taxas de administração cobradas dos nossos parceiros e faturadas pela nossa construtora nas obras que realizamos. Em 30 de setembro de 2006 a nossa carteira de obras contratadas por terceiros totaliza R\$31,0 milhões.

A composição das nossas receitas, em percentual de nossa receita operacional bruta, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 foi a seguinte:

| Em %                       | Exercício encerrado em<br>31 de dezembro de |      |      | Período de nove meses encerrado em<br>30 de setembro de |      |
|----------------------------|---|------|------|---|------|
|                            | 2003  | 2004 | 2005 | 2005  | 2006 |
| Venda de Imóveis.....      | 99,1  | 99   | 99,3 | 99,1  | 98,2 |
| Prestação de Serviços..... | 0,9   | 1    | 0,7  | 0,9   | 1,8  |

### Custos de Vendas e Serviços Prestados

Os nossos custos advêm dos custos de incorporação imobiliária residencial e custos de serviços prestados. Estes custos, como percentual das nossas receitas operacionais líquidas totais, tiveram a seguinte composição, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006 e:

| Em %                       | Exercício encerrado em<br>31 de dezembro de |      |      | Período de nove meses encerrado em<br>30 de setembro de |      |
|----------------------------|---|------|------|---|------|
|                            | 2003  | 2004 | 2005 | 2005  | 2006 |
| Venda de Imóveis.....      | 60,3  | 66,0 | 60,6 | 60,8  | 58,7 |
| Prestação de Serviços..... | 0,1   | 0,1  | 0,1  | 0,1   | 0,7  |

A grande parte dos nossos custos de construção (incluindo o custo dos terrenos), nos últimos três anos, tem ocorrido entre o 1º e o 6º mês e entre o 19º e o 24º mês de construção, conforme tabela a seguir:

| Período de Construção<br>(em meses) | Custo Incorrido<br>(em % do custo total) |
|-------------------------------------|--|
| 1 - 6 meses .....                   | 32,0%                                    |
| 7 - 12 meses .....                  | 9,6%                                     |
| 13 - 18 meses .....                 | 19,2%                                    |
| 19 - 24 meses .....                 | 23,8%                                    |
| Acima de 25 meses .....             | 15,4%                                    |

Um dos principais custos de incorporação imobiliária residencial é o custo relativo ao terreno. Nos últimos três anos, o terreno representou aproximadamente 30% do custo total de incorporação. No entanto, tal participação é bastante variável pois, nos empreendimentos de luxo, sua participação pode alcançar até 45% do custo total de incorporação. Este item pode ser adquirido em espécie (à vista ou a prazo) ou através de permuta.

O custo de construção é formado pelos custos de mão de obra e matérias-primas. Nos últimos anos, a relação entre estes tem se mantido em um terço e dois terços do total de obra, respectivamente. Nenhuma das matérias-primas isoladamente tem participação significativa nos nossos custos totais.

Algumas das principais matérias-primas tiveram aumentos significativos e muito acima da inflação nos últimos três anos. O índice que mede a variação do custo de construção civil na região metropolitana de São Paulo, o índice Sinduscon, teve uma variação acumulada de 37,6% e o INCC teve uma variação acumulada de 33,7% no período de 2003 a 2005.

## **Despesas Operacionais**

As nossas despesas operacionais incluem despesas com vendas e despesas gerais e administrativas.

### *Despesas com Vendas*

As despesas com vendas incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (stands de vendas), decoração do apartamento modelo, comissões sobre vendas, propagandas e publicidade. As despesas referentes aos stands de venda, a decoração do apartamento modelo, propagandas e publicidade, e as comissões dos empreendimentos lançados e ainda não construídos ou em fase de construção, são registrados como despesas antecipadas para serem apropriadas ao resultado com base no percentual de evolução financeira de cada empreendimento que as gerou.

Os saldos são registrados como despesas antecipadas em 30 de setembro de 2006 e em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 encontram-se notas explicativas das nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto no "Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas".

### *Despesas Gerais e Administrativas*

As despesas gerais e administrativas incluem principalmente os seguintes itens: serviços terceirizados (auditoria, consultoria, advocatícios e outros), aluguéis, remuneração aos empregados e encargos sociais, despesas societárias (publicação de atas, balanços, etc.), despesas legais (cartórios, tabelião, junta comercial etc.), além de outras despesas. As principais despesas gerais e administrativas consistem em remuneração aos empregados, encargos sociais e serviços terceirizados.

Ressaltamos que os nossos resultados para o exercício a ser encerrado em 31 de dezembro de 2006 serão impactados pelas despesas não recorrentes relativas à presente Oferta, cujo valor estimado encontra-se indicado na tabela da seção "Informações sobre a Oferta – Custos de Distribuição".

## **Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro**

A Companhia e a Tecnisa Engenharia são tributadas pelo lucro real. As SPEs são tributadas pelo lucro presumido. Para informações adicionais, veja "- Principais Práticas Contábeis - Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro - Lucro Presumido e Lucro Real".

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Determinadas sociedades efetuam a apuração desses tributos através do método do lucro real e outras através método do lucro presumido, como a seguir indicado:

- Lucro real: são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.
- Lucro presumido: conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades, cujo faturamento anual de exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$48 milhões e que cumpram com outros requisitos conforme estabelecido pela legislação tributária, podem optar pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestações de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição social.

- **Patrimônio de Afetação:** De acordo com a Lei de Incorporação, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das Unidades aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas a respectiva incorporação. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado. Atualmente, não utilizamos o regime de patrimônio de afetação, mas estamos estudando a viabilidade de sua utilização no futuro.

Adicionalmente, determinadas Controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência (conforme Resolução 963), as quais são contabilizadas como impostos diferidos.

### EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, da participação de minoritários, depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

Segue abaixo, o cálculo do nosso EBITDA Ajustado nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2005 e 2006:

|   | Em 31 de dezembro                                      |               |               | Em 30 de setembro |               |
|---|--|---------------|---------------|-------------------|---------------|
|   | 2003   | 2004          | 2005          | 2005              | 2006          |
|   | <i>(Em R\$ mil, exceto se de outra forma indicado)</i> |               |               |                   |               |
| Lucro Líquido .....                               | 37.046   | 27.190        | 25.389        | 17.409            | 35.072        |
| (+) (Receitas) Despesas Financeiras Líquida ..... | (6.935)  | (8.276)       | (527)         | (1.432)           | (1.947)       |
| (+) Imposto de Renda e Contribuição Social .....  | 3.926  | 3.159         | 3.387         | 2.423             | 7.481         |
| (+) Depreciação e Amortização .....               | 469  | 430           | 465           | 349               | 361           |
| <b>(+) Participação de Minoritários.....</b>      | <b>85</b>  | <b>593</b>    | <b>1.314</b>  | <b>991</b>        | <b>4.385</b>  |
| <b>EBITDA Ajustado .....</b>                      | <b>34.591</b>  | <b>23.096</b> | <b>30.028</b> | <b>19.740</b>     | <b>45.352</b> |
| Margem EBITDA Ajustado .....                      | 24,0%  | 14,7%         | 20,9%         | 19,2%             | 27,4%         |

<sup>(1)</sup> EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

## Resultados

### Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 comparado com o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005

*Receita Operacional Bruta.* Nossa receita operacional bruta aumentou 60,2%, passando de R\$107,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$171,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

A nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma:

| Em milhares de R\$                             | Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de |                |
|--|--|----------------|
|  | 2005   | 2006           |
| Venda de Imóveis .....                         | 106.241  | 168.715        |
| Prestação de Serviços .....                    | 990  | 3.060          |
| <b>Total da Receita Operacional Bruta.....</b> | <b>107.231</b>                                       | <b>171.775</b> |

*Receita de Imóveis Vendidos.* A nossa receita de imóveis vendidos aumentou 58,8%, passando de R\$106,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$168,7 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006. Tal aumento ocorreu principalmente em razão da evolução financeira das obras de empreendimentos lançados em exercícios anteriores e que tiveram suas vendas apropriadas à receita ao longo do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, com destaque para o empreendimento Walk Vila Nova. O aumento observado acima foi causado (i) pelo menor nível de atividade no ano de 2004, com impactos no ano de 2005 e (ii) pela atividade mais intensa do ano de 2005, refletindo-se no primeiro semestre de 2006.

*Receita de Serviços Prestados.* A nossa receita de serviços prestados aumentou 209,1%, passando de R\$990 mil no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$3,1 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, em função da atividade mais intensa descrita acima.

*Deduções sobre vendas.* As deduções sobre as vendas representaram 3,6% das vendas brutas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 e 4,1% das vendas brutas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005, alcançando R\$4,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 e R\$6,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

*Receita Operacional Líquida.* A nossa receita operacional líquida aumentou 60,7%, passando de R\$103,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$165,6 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006. Tal variação ocorreu principalmente em função do aumento das receitas de imóveis vendidos, que representaram 98% do total das receitas brutas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

*Custos das Vendas Realizadas.* O nosso custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados apresentou um aumento de 56,7%, passando de R\$62,7 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005, para R\$98,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

*Custo dos Imóveis Vendidos.* O valor do custo dos imóveis vendidos passou de R\$62,6 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005, para R\$97,1 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, representando um aumento de 55,2% no período, acompanhando a evolução das receitas correspondentes.

*Custo dos serviços prestados.* O valor do custo dos serviços prestados passou de R\$127 mil no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005, para R\$1,2 milhão no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, representando um aumento de 832,3% no período.

*Lucro Bruto.* O nosso lucro bruto aumentou 67,0%, passando de R\$40,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$67,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006. O aumento do lucro bruto ocorreu devido ao aumento das nossas receitas e à melhora da nossa margem bruta. A nossa margem bruta aumentou de 39,1% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para 40,6% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006. Esta melhora ocorreu em função do início do reconhecimento de receitas de empreendimentos mais rentáveis e da menor relevância das receitas apropriadas de dois empreendimentos lançados no final de 2003 (Le Crillon e Dakota Jardins), que apresentavam margens inferiores àquelas que praticamos atualmente. Em 2005, o impacto destes empreendimentos específicos ainda foi relevante.

*(Despesas) Outras Receitas Operacionais.* As nossas despesas operacionais, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, aumentaram 11,9%, passando de R\$20,9 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$23,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, conforme comentamos a seguir.

*Despesas com Vendas.* As nossas despesas com vendas mantiveram-se estáveis em R\$8,9 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, 0,4% abaixo do valor do mesmo período em 2005. Como percentual da receita líquida, as despesas com vendas representaram 8,6% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 e 5,4% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, em razão de (i) maior velocidade de vendas observada no primeiro semestre de 2006 e (ii) menores gastos com o empreendimento lançado em 2006 (Piazza San Pietro) pelo fato de se tratar de uma aquisição de um empreendimento lançado no passado por outra incorporadora.

*Despesas Gerais e Administrativas.* As nossas despesas gerais e administrativas aumentaram 23,1%, passando de R\$10,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$13,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006. Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas representaram 10,5% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 e 8,0% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006. O aumento verificado neste período decorreu de um aumento de nosso quadro de funcionários e de despesas extraordinárias relacionadas à Oferta.

*Honorários da administração.* Nossas despesas com honorários da administração mantiveram-se estáveis no patamar de R\$1,2 milhão no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 e 2005.

*Resultado Financeiro.* O nosso resultado financeiro teve aumento de 36,0%, passando de R\$1,4 milhão no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$1,9 milhão no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006. Tal aumento ocorreu principalmente em função de maior apropriação de juros e atualização monetária sobre o saldo de contas a receber que apresentou aumento significativo no período.

*Imposto de renda e contribuição social.* O valor total de imposto de renda e de contribuição social foi de R\$7,5 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, contra R\$2,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005. A variação observada foi provocada pelo resultado substancialmente superior no primeiro semestre de 2006.

*Lucro Líquido.* Nosso lucro líquido aumentou 101,5%, passando de R\$17,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 para R\$35,1 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, pelas razões descritas acima. Como percentual da receita líquida, o lucro líquido representou 16,9% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2005 e 21,2% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

## Exercício encerrado em 2005 comparado ao exercício encerrado em 2004

*Receita Operacional Bruta.* Nossa receita operacional bruta sofreu redução de 8,6%, passando de R\$163,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$149,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

A nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma:

| <i>Em milhares de R\$</i>                      | <b>Exercícios encerrados em 31 de dezembro de</b> |                |
|--|---|----------------|
|  | <b>2004</b>                                       | <b>2005</b>    |
| Venda de Imóveis .....                         | 162.034   | 148.641        |
| Prestação de Serviços.....                     | 1.663   | 1.029          |
| <b>Total da Receita Operacional Bruta.....</b> | <b>163.697</b>                                    | <b>149.670</b> |

*Receita de Imóveis Vendidos.* A nossa receita de imóveis vendidos diminuiu 8,3%, passando de R\$162,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$148,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, em razão principalmente da redução verificada no VGV lançado em 2004, que foi de R\$93,3 milhões, considerando apenas nossa participação.

*Receita de Serviços Prestados.* A nossa receita de serviços prestados teve diminuição de 38,1%, passando de R\$1,6 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$1,0 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

*Deduções sobre vendas.* As deduções sobre vendas representaram 4,4% das vendas brutas tanto em 31 de dezembro de 2005 como em 31 de dezembro de 2004, alcançando R\$6,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 e R\$6,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

*Receita Operacional Líquida.* A nossa receita operacional líquida diminuiu 8,5%, passando de R\$156,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R\$143,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, em função principalmente da redução das receitas de imóveis vendidos, que representaram 99% do total da receita bruta do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

*Custo das Vendas Realizadas.* O nosso custo de vendas e serviços diminuiu 16,1% no período, passando de R\$103,7 milhões em 2004 para R\$87,0 milhões em 2005. Como percentual da receita líquida, nosso custo passou a representar 60,7% em 2005 contra 66,2% em 2004. Essa melhora foi resultado do reconhecimento de negócios com margens melhores realizados a partir de 2004.

*Custo dos Imóveis Vendidos.* Nosso custo de incorporação sofreu redução de 16,0%, passando de R\$103,5 milhões em 2004 para R\$86,9 milhões em 2005, acompanhando a respectiva redução de receita reconhecida e a melhora de margem como descrito acima.

*Custo dos Serviços Prestados.* O custo dos serviços prestados em 2005 foi bastante inferior ao observado em 2004. Nossos custos passaram de R\$226 mil para R\$100 mil no período, o que representa uma redução de 55,8%.

*Lucro Bruto.* Nosso lucro bruto teve um aumento de 6,4%, passando de R\$53,0 milhões para R\$56,4 milhões, enquanto nossa margem bruta mudou de 33,8% em 2004 para 39,3% em 2005. Como explicado acima, essa melhora de margem deveu-se principalmente ao reconhecimento de negócios com margens superiores às observadas em 2004. Neste ano específico, houve a combinação do efeito de baixa atividade da empresa com a presença de dois empreendimentos relevantes com margens inferiores às praticadas atualmente (Le Crillon e Dakota Jardins).

*(Despesas) Outras Receitas Operacionais.* As nossas despesas operacionais, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, diminuíram 13,2%, passando de R\$30,5 milhões em 2004 para R\$26,5 milhões em 2005. Como percentual da receita líquida, essas despesas passaram a representar 18,4% em 2005 sendo que representavam 19,4% em 2004, conforme descrito a seguir.

*Despesas com Vendas.* Nossas despesas comerciais sofreram redução de 15,2% no período, passando de R\$11,4 milhões para R\$9,6 milhões. Como percentual da receita líquida, estas despesas passaram de 7,3% em 2004 para 6,7% em 2005. A principal razão para essa redução foi uma velocidade de vendas superior nos empreendimentos que tiveram seus resultados reconhecidos no período.

*Despesas Gerais e Administrativas.* As nossas despesas gerais e administrativas sofreram redução de 13,4%, passando de R\$17,4 milhões em 2004 para R\$15,0 milhões em 2005. Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas representaram 10,5% em 2005 e 11,1% em 2004. Aproximadamente R\$1,2 milhão desse valor é resultado de uma provisão para contingências.

*Honorários da administração.* Nossas despesas com honorários da administração mantiveram-se estáveis em R\$1,8 milhão nos anos de 2004 e 2005.

*Resultado Financeiro.* O nosso resultado financeiro foi de R\$527 mil em 2005, 93,6% menor que o resultado observado em 2004, que foi de R\$8,3 milhões. Essa redução do resultado financeiro foi causada pela combinação de um maior endividamento e menor posição de caixa em 2005, em função de uma maior atividade da empresa, que demandou mais recursos.

*Imposto de Renda e Contribuição Social.* O valor total de nosso imposto de renda e contribuição social aumentou em 7,2%, passando de R\$3,2 milhões em 2004 para R\$3,4 milhões em 2005.

*Lucro Líquido.* Nosso lucro líquido sofreu redução de 6,6% no período, atingindo R\$25,4 milhões em 2005 contra R\$27,2 milhões em 2004, pelas razões descritas anteriormente. Nossa margem líquida passou de 17,3% em 2004 para 17,7% em 2005.

### **Exercício encerrado em 2004 comparado ao exercício encerrado em 2003**

*Receita Operacional Bruta:* nossa receita operacional bruta foi de R\$163,7 milhões em 2004, 8,6% superior à verificada em 2003, que foi de R\$150,8 milhões.

A nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma:

| <i>Em milhares de R\$</i>                       | <b>Exercício encerrado em 31 de dezembro de</b> |                |
|---|---|----------------|
|   | <b>2003</b>                                     | <b>2004</b>    |
| Venda de Imóveis.....                           | 149.459   | 162.034        |
| Prestação de Serviços.....                      | 1.317   | 1.663          |
| <b>Total da Receita Operacional Bruta .....</b> | <b>150.776</b>                                  | <b>163.697</b> |

*Receita de Imóveis Vendidos.* A nossa receita de imóveis vendidos atingiu R\$162,0 milhões no ano de 2004, representando um aumento de 8,4% sobre os R\$149,5 milhões realizados em 2003, em razão de mais de 70% do VGV de 2003 ter sido lançado no segundo semestre de 2003, tendo sido apropriado à receita ao longo de 2004.

*Receita de Serviços Prestados.* A nossa receita de serviços prestados teve um aumento de 26,2%, passando de R\$1,3 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2003 para R\$1,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004.

*Deduções sobre vendas.* As deduções sobre vendas foram de R\$6,9 milhões em 2004, valor 6,2% superior ao incorrido no ano de 2003, em função do aumento de nossas receitas. As deduções representaram 4,5% da receita bruta em 2003 e 4,4% em 2004.

*Receita Operacional Líquida.* A nossa receita operacional líquida de 2004 sofreu aumento de 8,7% quando comparada à nossa receita observada em 2003, passando de R\$144,2 milhões para R\$156,8 milhões. O principal responsável por essa diferença foi o aumento do reconhecimento de receitas de vendas de imóveis em 2004.

*Custo das Vendas Realizadas.* O nosso custo de vendas e serviços teve aumento de 19,0% no período, passando de R\$87,2 milhões em 2003 para R\$103,8 milhões em 2004. Como percentual da receita líquida, nosso custo passou a representar 66,2% em 2004 contra 60,4% em 2003. Esse aumento de custo foi resultado de (i) aumento das receitas reconhecidas e (ii) deterioração da margem pelo reconhecimento de um empreendimento relevante comparado à atividade da empresa neste ano, que apresentava margem inferior aos atualmente conduzidos pela empresa.

*Custo dos Imóveis Vendidos.* Nosso custo de incorporação sofreu aumento de 19,0%, passando de R\$87,0 milhões em 2003 para R\$103,5 milhões em 2004, pelas razões apresentadas acima.

*Custo dos Serviços Prestados.* O custo dos serviços prestados em 2004 foi 54,8% superior ao observado em 2003, acompanhando o aumento das receitas respectivas.

*Lucro Bruto.* Nosso lucro bruto sofreu redução de 7,1% no período, passando de R\$57,1 milhões para R\$53,0 milhões. A margem bruta foi reduzida para o patamar de 33,8% em 2004, frente aos 39,3% observados em 2003.

*(Despesas) Outras Receitas Operacionais.* As nossas despesas operacionais, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, tiveram acréscimo de 30,7%, passando de R\$23,4 milhões em 2003 para R\$30,5 milhões em 2004. Como percentual da receita líquida nossas despesas operacionais representaram 19,4% em 2004 e 16,2% em 2003.

*Despesas com Vendas.* Nossas despesas comerciais sofreram um aumento de 14,0% no período, passando de R\$10,0 milhões em 2003 para R\$11,4 milhões em 2004. Como percentual da receita líquida, estas despesas passaram de 6,9% em 2003 para 7,3% em 2004.

*Despesas Gerais e Administrativas.* As nossas despesas gerais e administrativas sofreram um aumento de 47,4%, passando de R\$11,8 milhões em 2003 para R\$17,4 milhões em 2004. Parte desse aumento (R\$2,9 milhões) foi provocada por uma provisão para contingências. Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas representaram 8,2% em 2003 e 11,1% em 2004.

*Honorários da administração.* Nossas despesas com honorários da administração apresentaram um crescimento de 11,7%, passando de R\$1,6 milhão em 2003 para R\$1,8 milhão em 2004.

*Resultado Financeiro.* O nosso resultado financeiro foi de R\$8,3 milhões em 2004, 19,3% superior aos R\$6,9 milhões observados em 2003.

*Imposto de Renda e Contribuição Social.* O valor total de nosso imposto de renda e contribuição social diminuiu 19,5%, passando de R\$3,9 milhões em 2003 para R\$3,2 milhões em 2004, em função da redução do lucro antes de impostos e contribuições.

*Lucro Líquido.* Nosso lucro líquido sofreu redução de 26,6% no período, atingindo R\$27,2 milhões em 2004 contra R\$37,1 milhões em 2003, pelas razões descritas anteriormente. Nossa margem líquida foi de 17,3% em 2004 e 25,7% em 2003.

## **Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 30 de setembro de 2006 comparado com 31 de dezembro de 2005**

### **Ativo**

*Disponibilidades e Aplicações Financeiras.* As nossas disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$7,1 milhões em 30 de setembro de 2006, equivalentes a 1,9% do nosso ativo total, representando uma redução de 7,4% em relação a 31 de dezembro de 2005, como resultado de um aumento provocado principalmente pelo sucesso verificado em um empreendimento relevante lançado no final de 2005 (Walk Vila Nova) e uma redução das disponibilidades provocada pela evolução das obras de nossos empreendimentos atuais e aquisição de novos terrenos.

*Contas a Receber de Clientes.* As nossas contas a receber de clientes de curto e longo prazo totalizaram R\$158,0 milhões, um aumento de 53,6% em relação a 31 de dezembro de 2005 e representando 42,9% dos nossos ativos totais em 30 de setembro de 2006. Este aumento foi causado pelo maior ritmo de vendas nos primeiros nove meses de 2006 quando comparado ao mesmo período de 2005.

*Imóveis a Comercializar.* O nosso saldo de imóveis a comercializar aumentou 0,7%, passando de R\$135,3 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$136,3 milhões em 30 de setembro de 2006, em função principalmente de (i) venda de unidades em estoque (mercado mais aquecido), (ii) do baixo volume de lançamentos realizados no início de 2006, e (iii) da apropriação de uma parcela expressiva de custos do empreendimento Walk Vila Nova. O saldo de imóveis concluídos sofreu redução de R\$20,5 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$7,4 milhões em 30 de setembro de 2006. O saldo de terrenos atingiu R\$94,0 milhões em 30 de setembro de 2006, representando um crescimento de 19,3% em relação a 31 de dezembro de 2005, em razão das recentes aquisições realizadas para garantir nosso crescimento nos próximos anos.

*Participação em Consórcios.* Em 30 de setembro de 2006 nossa participação em consórcios totalizava um direito líquido de R\$14,6 milhões, contra um direito líquido de R\$10,0 milhões em 31 de dezembro de 2005. Esta variação foi causada pela evolução no reconhecimento de receita dos empreendimentos em que participamos em consórcios.

*Imobilizado.* O nosso imobilizado aumentou 67,8% em 30 de setembro de 2006, totalizando R\$2,3 milhões, contra R\$1,4 milhão em 31 de dezembro de 2005. Este aumento foi causado principalmente por benfeitorias realizadas na nova sede da Companhia.

## **Passivo**

*Empréstimos e Financiamentos.* Nossos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo totalizaram R\$77,4 milhões em 30 de setembro de 2006, representando 21,0% do total de nosso passivo e patrimônio líquido naquela data (23,2% em 31 de dezembro de 2005), um aumento de R\$10,7 milhões em comparação com R\$66,7 milhões em 31 de dezembro de 2005.

*Contas a pagar por aquisição de Imóveis.* Essas contas totalizaram R\$76,1 milhões em 30 de setembro de 2006, representando um aumento de 35,9% em relação a 31 de dezembro de 2005. Em 30 de setembro de 2006, as mesmas representavam 20,8% do passivo e patrimônio líquido. Este acréscimo decorreu do crescimento da aquisição de terrenos para sustentar o crescimento das nossas atividades nos próximos anos.

*Patrimônio Líquido.* Nosso patrimônio líquido totalizou R\$146,8 milhões em 30 de setembro de 2006, representando 39,6% do nosso passivo e patrimônio líquido naquela data (sendo que em 31 de dezembro de 2005 o nosso patrimônio líquido representava 39,4% do nosso passivo e patrimônio líquido), um acréscimo de R\$33,2 milhões em comparação com R\$113,6 milhões em 31 de dezembro de 2005. Tal variação foi decorrente principalmente do nosso lucro no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

## **Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2005 comparado com 31 de dezembro de 2004**

### **Ativo**

*Disponibilidades e Aplicações Financeiras.* Nossas disponibilidades totalizaram R\$7,7 milhões ao final de 2005, o que representa uma redução de 44,5% sobre o valor de R\$13,9 milhões, observado ao final de 2004. Essa redução deveu-se principalmente à intensificação da atividade da empresa em 2005, o que implicou na utilização de recursos para a aquisição de mais terrenos e construção.

*Contas a Receber de Clientes.* Nossas contas a receber de clientes de curto e longo prazo foram de R\$102,9 milhões em 2005, valor 13,1% superior ao alcançado em 2004, que foi de R\$90,9 milhões. Este incremento foi resultado do aumento de Vendas Contratadas em 2005 em relação à 2004 (R\$267,7 milhões em 2005 contra R\$180,4 milhões em 2004), e da apropriação das respectivas receitas. Em relação ao ativo total, nossas contas a receber representaram 39,6% em 2004 e 35,7% em 2005.

*Imóveis a comercializar.* Nossos imóveis a comercializar estavam registrados ao valor de R\$135,3 milhões no final de 2005, representando um aumento de 75% (R\$58 milhões) em relação a valor observado no final do ano anterior. Este aumento significativo foi causado pelo maior volume de lançamentos realizados (R\$261,9 milhões em 2005 contra R\$93,3 milhões em 2004, considerando apenas nossa parte), além da aquisição de mais terrenos (R\$53 milhões) para manter o crescimento da empresa. Em relação ao ativo total, nossos estoques representaram 33,7% em 2004 e 47,0% em 2005.

*Participação em Consórcios.* Em 2005 nossa participação em consórcios totalizava um direito líquido de R\$10,0 milhões, contra uma obrigação líquida de R\$5,1 milhões em 2004. Esta variação foi causada pela evolução no reconhecimento de receita dos empreendimentos em que participamos em consórcios.

*Imobilizado:* Nosso imobilizado não sofreu alterações relevantes no período.

## **Passivo**

*Empréstimos e Financiamentos.* Nossos empréstimos e financiamentos existentes no final de 2005 eram de R\$66,7 milhões, valor que representa um acréscimo de R\$13,1 milhões sobre o valor verificado no final de 2004. Essa maior contratação de empréstimos e financiamentos foi resultado da maior necessidade de caixa em 2005 para a aquisição de terrenos e lançamento de um número maior de empreendimentos. A relação entre nossos empréstimos e financiamentos e nosso passivo e patrimônio líquido total passou de 23,4% em 2004 para 23,2% em 2005.

*Contas a pagar por aquisição de imóveis.* Houve crescimento substancial de nossas contas a pagar (acréscimo de R\$48,6 milhões) em 2005 em relação a 2004, já que compramos diversos terrenos para manter o crescimento de nossas atividades. Essas contas alcançaram R\$56,0 milhões no final de 2005.

*Patrimônio Líquido.* Nosso patrimônio líquido totalizou R\$113,6 milhões no final de 2005, R\$0,6 milhão superior ao valor verificado no final de 2004. Este aumento foi resultado de um lucro líquido do exercício de R\$25,4 milhões (totalizando um valor de lucros acumulados no valor de R\$99,6 milhões), seguidos por uma distribuição de lucros no valor de R\$59,2 milhões, parcialmente utilizada para um aumento de capital de R\$36,0 milhões.

## **Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2004 comparado com 31 de dezembro de 2003**

### **Ativo**

*Disponibilidades e Aplicações Financeiras.* Nossas disponibilidades totalizaram R\$13,8 milhões em 2004, equivalentes a 6,0% do nosso ativo total, um aumento de R\$9,9 milhões sobre o valor observado no final de 2003. O principal motivo do referido aumento foi a securitização de recebíveis (R\$29 milhões) ocorrida no final do ano.

*Contas a Receber de Clientes.* Nossas contas a receber de clientes de curto e longo prazo sofreram uma redução de 5,5% sobre o valor observado em 2003, ficando em R\$90,9 milhões em 2004. Esta redução foi causada principalmente pela securitização descrita acima.

*Imóveis a comercializar.* Nossos imóveis a comercializar alcançaram R\$77,3 milhões no final de 2004, representando um aumento de 20,1% (R\$13 milhões) em relação a valor observado no final do ano anterior. Grande parte deste aumento foi provocada pela aquisição de mais terrenos para manter o crescimento da empresa.

*Imobilizado:* Nosso imobilizado não sofreu alterações relevantes no período.

## **Passivo**

*Empréstimos e Financiamentos.* Nossos empréstimos e financiamentos eram de R\$53,6 milhões no final de 2004, representando um aumento de R\$10,0 milhões sobre o montante existente no final de 2003. Este incremento de recursos foi destinado à realização das obras dos empreendimentos lançados em 2003.

*Contas a pagar por aquisição de imóveis.* Houve crescimento de 15% de nossas contas a pagar em 2004 em relação a 2003, que alcançaram R\$7,3 milhões no final de 2004. Este aumento foi utilizado no aumento do nosso estoque de terrenos.

*Participação em Consórcios.* Em 2004 nossa participação em consórcios totalizava uma obrigação líquida de R\$5,1 milhões, contra uma obrigação líquida de R\$11,3 milhões em 2003. Esta redução foi causada pela evolução no reconhecimento de receita dos empreendimentos em que participamos em consórcios.

*Patrimônio Líquido.* Nosso patrimônio líquido alcançou R\$113,0 milhões no final de 2004, apresentando um crescimento de R\$31,6 milhões em relação ao valor verificado no final de 2003. Esse crescimento observado teve origem na capitalização líquida da empresa (R\$20,4 milhões) e no resultado acumulado do período líquido dos dividendos distribuídos (R\$11,0 milhões).

## **Liquidez e Recursos de Capital**

Nossas principais fontes de liquidez derivam do caixa gerado pelas nossas operações, da securitização de recebíveis e de linhas de financiamentos imobiliários. O financiamento e a administração do nosso fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a nossa. Conseguimos financiar nossas atividades predominantemente com o produto da venda dos nossos imóveis. Isso foi possível graças aos nossos níveis de lucratividade e porque, de modo geral, utilizamos algumas estratégias para reduzir o montante de fluxo de caixa exigido para cada empreendimento, tais como: (i) parcerias com outros incorporadores; e (ii) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das unidades no empreendimento. Quando necessário, contratamos empréstimos para capital de giro que podem ser garantidos pelos recebíveis de nossos clientes.

Acreditamos que essas fontes continuarão sendo suficientes para atender às nossas atuais necessidades de recursos, que incluem capital de giro, capital de investimento, amortização de empréstimos e pagamento de dividendos.

Avaliamos, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimentos, tanto diretamente quanto através das nossas Controladas e Coligadas ou em parceria com outras incorporadoras, e poderemos vir a financiar tais investimentos com o nosso caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas nossas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

Com base no Preço por Ação de R\$13,00, o impacto dos custos incorridos com a presente Oferta foi de R\$8,0 milhões, equivalente a 23,0% do nosso resultado do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006.

## **Fontes e Usos dos Recursos**

Contamos principalmente com o fluxo de caixa das nossas operações para gerar capital de giro e subsidiar as nossas atividades operacionais e de investimentos. Além disso, procuramos fazer o repasse da nossa carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos para bancos, assim como vender a carteira para companhias securitizadoras, objetivando reciclar nosso capital a taxas de retorno mais atraentes.

Segue abaixo a evolução das nossas contas a receber de incorporação e venda de imóveis em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e em 30 de setembro de 2006:

| Em milhares de R\$   | Em 31 de dezembro de |                |                | Em 30 de setembro de |
|--|----------------------|----------------|----------------|----------------------|
|  | 2003                 | 2004           | 2005           | 2006                 |
| <b>Empreendimentos efetivados e reconhecidos nas demonstrações financeiras</b>   |                      |                |                |                      |
| Circulante.....  | 66.661               | 51.726         | 40.034         | 86.029               |
| Longo Prazo .....  | 29.510               | 39.189         | 62.836         | 71.975               |
| <b>Saldo total a receber, deduzido das parcelas recebidas (incluindo valores não reconhecidos nas demonstrações financeiras)</b> |                      |                |                |                      |
| Circulante.....  | 72.311               | 68.855         | 74.703         | 84.376               |
| Longo Prazo .....  | 84.708               | 77.178         | 106.215        | 214.468              |
| <b>Total.....</b>  | <b>157.019</b>       | <b>146.033</b> | <b>180.918</b> | <b>298.844</b>       |

Os saldos de títulos a receber decorrentes de unidades vendidas estão, substancialmente, atualizados pela variação do INCC até a data prevista para o término da obra e, posteriormente, pela variação do IGP-M.

Os saldos das nossas contas a receber de longo prazo, em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, e em 30 de setembro de 2006 têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Em milhares de R\$ | Em 31 de dezembro de |               |                | Em 30 de setembro de |
|--------------------|----------------------|---------------|----------------|----------------------|
|                    | 2003                 | 2004          | 2005           | 2006                 |
| 2003 .....         | -                    | -             | -              | -                    |
| 2004 .....         | -                    | -             | -              | -                    |
| 2005 .....         | 47.606               | -             | -              | -                    |
| 2006 .....         | 16.255               | 34.441        | -              | -                    |
| 2007 .....         | 10.337               | 15.090        | 40.470         | 20.844               |
| 2008 .....         | 5.561                | 11.253        | 24.004         | 59.146               |
| 2009 .....         | 4.949                | 7.298         | 15.615         | 30.705               |
| 2010 .....         | -                    | 5.262         | 11.800         | 28.192               |
| 2011 .....         | -                    | 2.351         | 6.536          | 23.332               |
| 2012 .....         | -                    | 995           | 3.997          | 18.429               |
| 2013 .....         | -                    | 295           | 2.515          | 15.271               |
| 2014 .....         | -                    | 193           | 1.278          | 9.544                |
| 2015 .....         | -                    | -             | -              | 5.979                |
| 2016 .....         | -                    | -             | -              | 3.020                |
| <b>Total.....</b>  | <b>84.708</b>        | <b>77.178</b> | <b>106.215</b> | <b>214.468</b>       |

## Fluxo de Caixa

Nossos fluxos de caixa operacionais, das atividades de investimento e das atividades de financiamento nos anos de 2005, 2004 e 2003 estão apresentados na tabela a seguir:

| Em milhares de R\$  | Em 31 de dezembro de |         |          |
|---|----------------------|---------|----------|
|   | 2003                 | 2004    | 2005     |
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais .....                      | (8.336)              | (4.319) | 5.993    |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento .....                   | (658)                | (242)   | (416)    |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento .....                  | (2.196)              | 14.513  | (11.736) |
| (Redução) Aumento das Disponibilidades e Aplicações Financeiras ..... | (11.190)             | 9.952   | (6.159)  |
| <b>Disponibilidades e Aplicações Financeiras</b>                      |                      |         |          |
| No início do exercício .....  | 15.071               | 3.881   | 13.833   |
| No fim do exercício .....   | 3.881                | 13.833  | 7.674    |

## Investimentos

Nos primeiros nove meses de 2006, os nossos investimentos em ativo imobilizado totalizaram R\$1,9 milhão, relacionados principalmente a benfeitorias realizadas na nova sede da Companhia. No ano de 2005, tais investimentos totalizaram R\$416 mil, representando um crescimento de 72,0% em relação ao ano de 2004 (R\$242 mil).

## Endividamento

Na medida necessária, tomamos alguns empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. Sempre buscamos manter em um nível reduzido a nossa exposição a riscos das taxas de juros e de câmbio. Nosso endividamento apresentava a seguinte composição em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e em 30 de setembro de 2006:

| <i>Em milhares de R\$</i>                | <b>Juros Médios a.a.%</b> | <b>Em 31 de dezembro de</b> |               |               | <b>Em 30 de setembro de</b> |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
|  |                           | <b>2003</b>                 | <b>2004</b>   | <b>2005</b>   | <b>2006</b>                 |
| Moeda Nacional                           |                           |                             |               |               |                             |
| Capital de Giro.....                     | CDI                       | 503                         | –             | 1.952         | 16.411                      |
| Empréstimo                               |                           |                             |               |               |                             |
| Brazilian Mortgages <sup>(1)</sup> ..... | IGPM + 12,00%             | –                           | –             | 11.241        | 16.087                      |
| SFH.....                                 | TR                        | 37.286                      | 48.179        | 53.539        | 44.913                      |
| Moeda Estrangeira                        |                           |                             |               |               |                             |
| Capital de Giro.....                     | Dólar + 2,19%             | 5.806                       | 5.457         | –             | –                           |
| <b>Total.....</b>                        |                           | <b>43.595</b>               | <b>53.636</b> | <b>66.732</b> | <b>77.411</b>               |

<sup>(1)</sup> Contrato de empréstimo celebrado em 11 de novembro de 2005 entre a Brazilian Mortgages e a Companhia, para aquisição do terreno do projeto Walk Vila Nova, com vencimento em 2009. Este contrato é garantido pelo próprio terreno.

Nos primeiros nove meses de 2006, nosso endividamento total apresentou um aumento de 16,0% em relação a 31 de dezembro de 2005.

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento dos empréstimos e financiamentos de longo prazo existentes em 30 de setembro de 2006 e para os exercícios sociais a serem encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009:

|                   | <i>Em milhares de R\$</i> |
|-------------------|---------------------------|
| 2006.....         | –                         |
| 2007.....         | 23.146                    |
| 2008.....         | 13.571                    |
| 2009.....         | 17.695                    |
| <b>Total.....</b> | <b>54.412</b>             |

Os financiamentos e empréstimos estão garantidos por hipoteca dos bens financiados no valor de R\$344.725 em 30 de setembro de 2006, por penhor de recebíveis e por garantias pessoais dos sócios e ativos financeiros no exterior detidos pelo Acionista Vendedor.

## Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros

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

## Obrigações Contratuais

Nossas obrigações contratuais não passíveis de cancelamento, em 30 de setembro de 2006, consistem em contas a pagar por aquisição de imóveis, referentes a contratos de aquisição de imóveis em permuta e contratos de aquisição de imóveis financiados. O valor a pagar referente a tais contratos e o respectivo ano de vencimento encontram-se na tabela abaixo:

|  | Pagamentos por período      |                 |               |          |                 |
|--|-----------------------------|-----------------|---------------|----------|-----------------|
|  | Total                       | Menos de um ano | 1-3 anos      | 3-5 anos | Acima de 5 anos |
|  | <i>(Em milhares de R\$)</i> |                 |               |          |                 |
| Financiamentos.....                          | 77.411                      | 22.999          | 54.412        | -        | -               |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis..... | 76.087                      | 36.076          | 40.011        | -        | -               |
| <b>Total.....</b>                            | <b>153.498</b>              | <b>59.075</b>   | <b>94.423</b> | -        | -               |

## Operações não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Atualmente não temos quaisquer ajustes não registrados nas nossas demonstrações financeiras para financiar nossas operações. Não possuímos quaisquer Controladas que não estejam incluídas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer Coligadas ou participações em, ou relacionamentos com, quaisquer SPEs que não estejam refletidos nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

## Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos do Mercado

*Risco de Taxas de Juros.* Nossas receitas são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao impacto que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis, nos contratos de compra com taxas variáveis e nas receitas de juros geradas a partir dos saldos do nosso caixa e dos nossos investimentos.

Nós captamos recursos a diferentes taxas e indexadores, da mesma forma que concedemos financiamentos para alguns de nossos clientes e repassamos as carteiras de recebíveis de empreendimentos concluídos para bancos. O descasamento de taxas e prazo entre a nossa captação de recursos e os financiamentos por nós concedidos podem afetar adversamente o nosso fluxo de caixa. Neste sentido, constantemente, monitoramos e avaliamos o impacto da indexação de nossos ativos e passivos. Caso enxerguemos a possibilidade de descasamento de índices de nossos ativos e compromissos, poderemos fazer uso de instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos destinam-se à proteção contra variações nas taxas de juros de ativos e passivos.

Se, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, as taxas de juros tivessem sido, em média, 100 pontos-base mais altas, nossas despesas financeiras aumentariam em R\$109 mil reais

Em 30 de setembro de 2006, bem como em 31 de dezembro de 2005, não possuíamos nenhum instrumento de derivativo contratado ou registrado em nosso balanço.

*Risco Cambial.* Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em reais, alguns de nossos insumos são commodities com preços determinados no mercado internacional. Desta forma, flutuações no câmbio podem afetar os preços destas mercadorias, tais como aço, cimento, e outros.

Entretanto, nenhuma de nossas dívidas e nenhum dos nossos custos relevantes são denominados em dólares. Como o nosso risco cambial é reduzido, não possuíamos nenhum instrumento de derivativo contratado ou registrado em nosso balanço em 30 de setembro de 2006.

## VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

### Introdução

Nosso mercado de atuação se insere na cadeia produtiva da construção, umas das principais da economia brasileira. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o macro setor da construção civil representou 18,4% do PIB brasileiro (projeção) em 2004 e mais de 50% da formação bruta de capital fixo. Nesse mesmo período, a indústria imobiliária brasileira que concentra as atividades de construção de edificações residenciais, comerciais, industriais e de serviços participou com 2,8% do PIB brasileiro, além de ser extremamente pulverizada, com a atuação de cerca de 63 mil empresas, sendo cerca de 94% micro e pequenas empresas.

Segundo dados da Fundação João Pinheiro (instituição de pesquisa aplicada ligada ao Governo do Estado de Minas Gerais desde 1969), são lançadas, a cada ano no Brasil, cerca de 300 mil novas unidades residenciais. Nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, as maiores e mais densamente povoadas, concentram a maior parte dos lançamentos e vendas de unidades imobiliárias. De acordo com a Embraesp, em 2005, na região metropolitana de São Paulo, foram lançadas 33,8 mil unidades imobiliárias (crescimento de 20,2% em relação à 2004), movimentando um VGV de cerca de R\$9,0 bilhões (crescimento de 19,8% em relação à 2004).

O mercado imobiliário brasileiro apresenta um tamanho bastante expressivo se comparado a outros mercados da América Latina. Com uma população jovem e crescente, a demanda anual estimada por moradias é de 1,2 milhão de unidades residenciais. De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Brasil alcança 7,2 milhões de moradias e, deste total, 82,3% referem-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos. Em 30 de setembro de 2006, o salário mínimo estava fixado em R\$350,00.

O quadro abaixo mostra as estimativas do déficit habitacional brasileiro por faixas de renda familiar:

| Região Geográfica                                      | Déficit Habitacional por Renda Familiar<br>em Número de Salários Mínimos |       |        |     | Déficit Hab.<br>Regional |
|--|--|-------|--------|-----|--------------------------|
|  | Até 3  | 3 – 5 | 5 – 10 | 10+ |                          |
|  | (Em milhares de Unidades)  |       |        |     |                          |
| <b>Norte</b> .....                                     | 704  | 81    | 48     | 16  | 849                      |
| <b>Nordeste</b> .....                                  | 2.603  | 157   | 66     | 26  | 2.851                    |
| <b>Sudeste</b> .....                                   | 1.805  | 269   | 192    | 75  | 2.342                    |
| <b>Sul</b> .....                                       | 532  | 78    | 50     | 19  | 679                      |
| <b>Centro-Oeste</b> .....                              | 411  | 47    | 31     | 14  | 502                      |
| <b>Déficit Habitacional<br/>Total Aproximado</b> ..... | 6.055  | 632   | 386    | 149 | 7.223                    |

Fonte: Estimativas da Fundação João Pinheiro.

Após apresentar um período de desempenho cíclico na última década, influenciado pelas flutuações do cenário macroeconômico interno, a indústria imobiliária vem experimentando, nos últimos dois anos, a retomada do nível de atividade. A combinação de fatores como a demanda reprimida por moradias, o crescimento da população, a maior disponibilidade de financiamento imobiliário e o aumento da renda contribuem para impulsionar a procura por imóveis, indicando grande potencial de crescimento para o mercado imobiliário.

## **O Modelo de Incorporação Imobiliária no Brasil**

Em razão do longo período de ausência de financiamentos tanto para a produção de novas unidades residenciais 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. Esta 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 do início da construção. Elas são vendidas diretamente pelo incorporador com prazos de pagamento que podem chegar até a 120 meses. Até o término da construção, o incorporador recebe, em média, de 35% a 55% do valor total, a depender 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. Entre os principais fatores determinantes, tem-se a pontualidade na entrega das obras, a qualidade do acabamento das construções e o adequado atendimento ao cliente comprador.

As principais atividades no mercado de incorporação imobiliária são a construção e a venda de unidades residenciais a pessoas de diversas classes de renda. As características de um empreendimento imobiliário, a abordagem de *marketing* e o processo de construção se diferenciam de acordo com o perfil de renda do seu público alvo. Empreendimentos destinados às classes de baixa e médio-baixa renda são mais sensíveis a variação de preços, o que demanda otimização de custos através de técnicas e processos de construção com características de produção industrial. Empreendimentos voltados para o público de alta e média-alta renda se diferenciam pela conceituação do produto, pela gama de serviços e vantagens incorporados a um determinado projeto, assim como pela localização privilegiada em regiões nobres das grandes cidades.

### **Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário**

#### *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, da expansão 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 desvalorização do Real frente ao Dólar, 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, permitiu a redução gradual das taxas de juros, 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 bem 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*

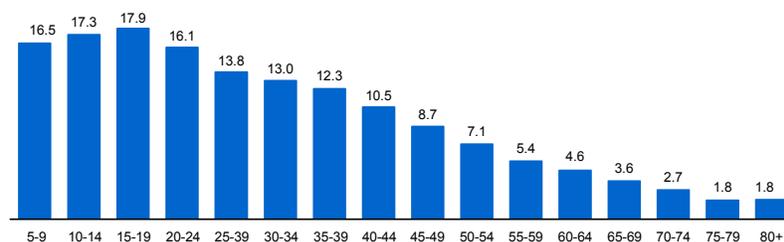
O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens em relação ao total da população, a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sócio-cultural pela casa própria são elementos combinados que suportam um elevado potencial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

De acordo com o IBGE, de 1º junho de 1991 até 1º de junho de 2003, a população do Brasil cresceu de 149,1 milhões para 179,0 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta ("Taxa de Crescimento") de 1,5%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 até 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,6% e, a partir de 1980 até 1991, a Taxa de Crescimento da população brasileira diminuiu para 2,4%. 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 da América que foi de 1,2% a partir de 1990 até 2001, segundo o *US Census Bureau*.

De acordo com o IBGE, a redução da taxa de mortalidade combinada com a diminuição natural da taxa de natalidade resulta em uma tendência de envelhecimento gradual da população brasileira. Isto é evidenciado pela razão entre o número de pessoas com mais de 60 anos de idade para cada 100 crianças com mais de cinco anos de idade. Este indicador permaneceu em 48,3 em 1981, aumentou para 76,5 em 1993 e atingiu 114,7 em 2003. Em 2002, o número de pessoas com mais de 60 anos de idade já tinha superado o número de crianças com idade inferior a cinco anos.

Apesar da diminuição do número percentual de jovens da população total, 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 35,4% nos Estados Unidos da América e a média de 28,9% nos principais países ocidentais europeus.

#### *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 12,4 milhões, representando uma Taxa de Crescimento de 3,6%, comparado a um crescimento populacional de 1,6% no período. Quando analisados conjuntamente, os indicadores refletem uma redução no número médio de habitantes por domicílio. Em 1970, o número médio de habitantes por domicílio era de 5,28. Em 2000, esse número caiu para 3,79. A redução se deu principalmente em razão do declínio no número médio de crianças por família. O aumento do número de domicílios com um único indivíduo também contribuiu para a redução da média. Em dez anos, a porcentagem dos domicílios com um único habitante aumentou de 7,5% para 10,2% do número total de domicílios.

Finalmente, a representativa participação de moradias próprias no total de moradias no Brasil reflete a preferência sócio-cultural da população brasileira por moradias próprias. Apesar da elevada taxa de juros na década de 90, o percentual de moradias próprias no total de moradias aumentou de 70,8% para 73,7% de 1993 até 2003, enquanto o percentual de moradias alugadas diminuiu de 15,3% para 15,0% e o de moradias cedidas (que envolvem a transferência da propriedade de uma parte à outra) caiu de 13,4% para 10,7%.

### *Regulamentação do Crédito Imobiliário*

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

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

### *Sistema Financeiro Habitacional*

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- (i) para unidades em construção, há uma limitação de recursos para financiamento de R\$55 mil ou 60% do preço do imóvel em questão, o que for menor; e
- (ii) para as unidades já construídas, há uma limitação de recursos para financiamento de R\$245 mil ou 70% do valor do imóvel em questão, o que for menor.

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

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.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiro; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

#### *Resolução 3.347*

De acordo com a Resolução 3.347, que determina a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário, sendo:

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

A Resolução 3.347 estabelece, ainda, as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a R\$245 mil; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$350 mil; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

#### *Sistema de Carteira Hipotecária*

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

As operações referidas em "Resolução 3.347" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. No sistema de carteira hipotecária as taxas de juros praticadas e os valores financiados são usualmente mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH, as quais variam entre 12% e 14% ao ano, acrescida da atualização monetária pela TR.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, 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 62% em relação a 2004. Este movimento de alta persistiu nos dez primeiros meses de 2006, tendo o volume de recursos destinados a financiamentos imobiliários crescido 107,3% em relação ao mesmo período de 2005.

A tabela abaixo detalha o volume de crédito proveniente de instituições financeiras disponibilizado para empresas do setor imobiliário em 2005, 2004, 2003, 2002 e 2001:

| <b>Ano</b>     | <b>Unidades Financiadas</b> |   | <b>Volume Financiado</b>                  |   |
|----------------|-----------------------------|---|---|---|
|                | <b>Número de Unidades</b>   | <b>Variação sobre Ano Anterior (Em %)</b> | <b>Volume Financiado (Em R\$ milhões)</b> | <b>Variação sobre Ano Anterior (Em %)</b> |
| 2001 .....     | 35.768                      | (1,6)                                     | 1.870                                     | (2,4)                                     |
| 2002 .....     | 28.902                      | (19,2)                                    | 1.768                                     | (5,4)                                     |
| 2003 .....     | 36.446                      | 26,1                                      | 2.217                                     | 25,4                                      |
| 2004 .....     | 53.785                      | 47,6                                      | 3.002                                     | 35,3                                      |
| 2005 .....     | 60.768                      | 13,0                                      | 4.852                                     | 61,6                                      |
| Out/2006 ..... | 90.614                      | 49,1                                      | 7.554                                     | 55,7                                      |

Fonte: BACEN e estimativas do SECOVI.

## Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo

A região metropolitana de São Paulo é composta por 38 municípios, mais a capital, e, segundo a Secretaria de Planejamento do Estado de São Paulo, possui uma área territorial de 8.051 km<sup>2</sup>, uma área urbanizada de 2.139 km<sup>2</sup>, uma população de aproximadamente 19,0 milhões de habitantes. A região metropolitana de São Paulo é a região com maior participação percentual no PIB brasileiro e a que concentra a maior demanda em potencial por imóveis no Brasil.

Em linha com o desempenho do setor em todo o País, o mercado imobiliário na região metropolitana de São Paulo apresentou crescimento reduzido na média dos últimos 9 anos. De acordo com dados da Embraesp, o VGV na região metropolitana de São Paulo cresceu à taxa média composta de 8,5% ao ano de 1996 a 2005. Este desempenho combina, porém, um crescimento nominal do preço de venda por metro quadrado de área privativa de 10,6% ao ano com um decréscimo médio de 1,8% ao ano do volume de metro quadrado lançados no mesmo período.

A tabela abaixo contém informações sobre novas incorporações residenciais na região metropolitana de São Paulo e mostra os efeitos no setor causados pelas variações do nível de atividade econômica e renda, taxas de juros e mudanças na política de financiamento dos setores públicos e privados:

| Ano                         | Novas Incorporações Residenciais (projetos) | Novas Incorporações Residenciais (Unidades) | Preço Médio de Venda (Em US\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup> |
|-----------------------------|---|---|---|
| 1996.....                   | 479   | 54.936                                      | 657   |
| 1997.....                   | 451   | 63.410                                      | 660   |
| 1998.....                   | 335   | 28.600                                      | 710   |
| 1999.....                   | 319   | 32.946                                      | 478   |
| 2000.....                   | 448   | 37.963                                      | 511   |
| 2001.....                   | 421   | 32.748                                      | 422   |
| 2002.....                   | 478   | 31.545                                      | 400   |
| 2003.....                   | 533   | 34.938                                      | 434   |
| 2004.....                   | 479   | 27.143                                      | 531   |
| 2005.....                   | 431   | 33.748                                      | 664   |
| 30 de setembro de 2006..... | 343   | 25.395                                      | 806   |

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, salvo em relação ao semestre encerrado em 30 de junho de 2006, cujo total foi calculado com base na taxa de câmbio do último dia do período.

## Regulamentação do Setor Imobiliário

### *Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária*

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

### *Incorporação Imobiliária*

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei de Incorporação. As principais obrigações do incorporador incluem: (1) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (2) registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; (3) indicar nos documentos preliminares a data para o incorporador retirar-se da incorporação; (4) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro do empreendimento; (5) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (6) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a escritura de venda final; e (7) fornecer as plantas de construção e as especificações juntamente com o contrato de propriedade conjunta ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A construção de um empreendimento deve ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das Unidades. A legislação brasileira estabelece dois sistemas de construção em uma incorporação: construção por contrato e construção por gestão. A construção por contrato é realizada à preço fixo, determinado antes do início da construção, ou à preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por gestão estima-se um preço, mas o preço final não é determinado no início da construção. Os compradores das unidades em construção pagam os custos totais do empreendimento por meio de pagamentos mensais dos custos incorridos pelo incorporador ou pelo empreiteiro.

#### *Patrimônio de Afetação*

De acordo com a Lei de Incorporação, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das Unidades aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas a respectiva incorporação. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

#### *Sistema Financeiro Imobiliário*

O SFI foi criado pela Lei 9.514, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis e (3) alienação fiduciária de bem imóvel.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

## **Legislação 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 e desmembramento 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 municipal. 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 correção 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 Municipal 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 as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

## **Aspectos Ambientais**

A Constituição Federal brasileira concede poderes para tanto o Governo Federal quanto os estados brasileiros promulgarem leis e regulamentos que protejam o meio ambiente. Enquanto o Governo Federal promulga leis de proteção ambiental que impõem padrões mínimos de proteção, os Estados promulgam leis e regulamentos ambientais com regras mais específicas. Grande parte da legislação ambiental brasileira provém de legislações estaduais. Ao invés de regulamentos genéricos de legislações ambientais, cumprimos com padrões adicionais de proteção ambiental que são estabelecidos nas licenças de operações que possuímos para cada um de nossos projetos.

Em 1998 o Governo Federal promulgou uma lei que possibilitou punir criminalmente empresas e indivíduos que violam a legislação ambiental. Indivíduos (incluindo diretores e conselheiros) podem ser presos por até cinco anos por crimes ambientais. Já as empresas podem sofrer penas de multa, prestação de serviços comunitários e mais algumas outras restrições como, por exemplo, a impossibilidade de obter financiamentos de órgãos governamentais. No nível administrativo, empresas em desacordo com a legislação ambiental podem sofrer multas que chegam a R\$50 milhões, ter suas operações suspensas e ser impedidas de contratar com o poder público, além de ser obrigadas a reparar ou indenizar por quaisquer danos que tenham causado ao meio ambiente e sofrer perdas de incentivos e benefícios fiscais.

### *Responsabilização Ambiental*

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados. Apesar de nunca termos sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os nossos negócios, as sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

- (i) a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R\$50,0 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;

- (ii) a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento; e
- (iii) a perda de benefícios e incentivos fiscais.

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

De acordo com a política nacional do meio ambiente, os danos ambientais envolvem responsabilidade civil solidária e objetiva, direta e indireta. Isso significa que a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que direta ou indiretamente derem causa ao dano, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas pelas SPEs assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelas SPEs e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

## NOSSAS ATIVIDADES

### Visão Geral

Somos uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, com foco orientado para clientes de alta e média-alta renda da região metropolitana de São Paulo. Participamos de todas as fases de uma incorporação imobiliária, incluindo a aquisição do terreno, o desenvolvimento do projeto, a realização das obras, as vendas das Unidades e o atendimento aos nossos clientes.

A fim de atender às demandas de clientes com maior poder aquisitivo, realizamos nossos projetos com alguns dos mais respeitados profissionais do mercado, empregamos acabamentos sofisticados e de alta qualidade, e possibilitamos a personalização de diversos aspectos das Unidades adquiridas.

Possuímos uma equipe de vendas própria dedicada exclusivamente à comercialização das nossas Unidades. Com isso, ganhamos qualidade no atendimento, dedicação e empenho nas vendas das nossas Unidades, reduzimos as despesas com vendas e melhoramos nossas margens de lucro.

Acreditamos que o alto padrão de qualidade e tecnologia empregados em nossos empreendimentos, aliados à nossa constante preocupação com o atendimento às necessidades dos nossos clientes, fazem de nossa marca uma das mais fortes e bem conceituadas do segmento em que atuamos. Acreditamos, ainda, que com o resultado das bem sucedidas práticas e políticas adotadas nos nossos quase 30 anos de experiência no setor imobiliário, com atuação focada no mercado de alta e média-alta renda na região metropolitana de São Paulo, mantemos uma rentabilidade superior à média obtida pelas três maiores companhias abertas do setor imobiliário. A média ponderada de nossa margem líquida por nossa receita líquida para os exercícios sociais encerrados em 2004 e 2005 e para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 foi de, respectivamente, 17,3%, 17,7% e 21,2%, enquanto que a média das quatro companhias abertas do setor imobiliário (Cyrela, Gafisa, Rossi e Company) foi de 9,2%, 10,7% e 17,0%, respectivamente. Nos empreendimentos que concluímos, vendemos, em média, 90% das Unidades até o final da fase de construção de tais projetos.

Concentramos a nossa atuação na região metropolitana de São Paulo, a região com maior participação no PIB brasileiro (16,0% em 2003, segundo o IBGE e a Secretaria de Planejamento do Estado de São Paulo), que concentrava 10,5% da população brasileira, em 31 de dezembro de 2005, e que apresentava a população com uma das maiores rendas *per capita* do Brasil - R\$13.137,00 para a cidade de São Paulo - contra uma média nacional de R\$8.694,00 em 2003, segundo o IBGE.

A tabela abaixo descreve, nos períodos informados, alguns dos nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados *pro forma*.

| <b>Outras informações financeiras <i>pro forma</i></b>                    | <b>Em 31 de dezembro de</b> |             |             | <b>Em 30 de setembro de</b> |             |
|---|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|-------------|
|   | <b>2003</b>                 | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2005</b>                 | <b>2006</b> |
| Lucro Líquido (em R\$ mil).....   | 37.046                      | 27.190      | 25.389      | 17.409                      | 35.072      |
| Margem Líquida <sup>(1)</sup> .....                                       | 25,7%                       | 17,3%       | 17,7%       | 16,9%                       | 21,2%       |
| EBITDA Ajustado (em R\$ mil) <sup>(2)</sup> .....                         | 34.591                      | 23.096      | 30.028      | 19.740                      | 45.352      |
| Margem EBITDA Ajustada <sup>(3)</sup> .....                               | 24,0%                       | 14,7%       | 20,9%       | 19,2%                       | 27,4%       |
| <b>Outras informações operacionais</b>                                    |                             |             |             |                             |             |
| Número de Empreendimentos Lançados.....                                   | 7                           | 4           | 9           | 7                           | 3           |
| Área Útil Lançada (em m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup> .....               | 75.526                      | 83.609      | 89.386      | 50.403                      | 63.707      |
| VGV (em R\$ milhões).....   | 212,3                       | 272,4       | 293,6       | 152,2                       | 196,0       |
| Unidades Lançadas <sup>(5)</sup> .....                                    | 871                         | 522         | 721         | 535                         | 471         |
| Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>(4)(5)</sup> ..... | 2.811                       | 3.258       | 3.285       | 3.020                       | 3.077       |
| Participação da Tecnisa no Total de Lançamentos.....                      | 71,9%                       | 37,8%       | 87,4%       | 97,3%                       | 100,0%      |
| VGV Tecnisa (em R\$ milhões).....   | 152,6                       | 103,0       | 256,1       | 148,1                       | 196,0       |
| Participação da Tecnisa nas Vendas Contratadas (em R\$ milhões).....      | 153,6                       | 172,5       | 250,1       | 130,1                       | 212,8       |

<sup>(1)</sup> Lucro Líquido dividido pela Receita Operacional Líquida.

<sup>(2)</sup> Veja a definição de EBITDA Ajustado na seção "Definições" deste Prospecto.

<sup>(3)</sup> EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

<sup>(4)</sup> Foram desprezadas as Unidades objeto de permuta.

<sup>(5)</sup> Excluindo loteamentos.

## Nossos Pontos Fortes

Acreditamos que os nossos principais pontos fortes são:

**Foco no segmento de alta e média-alta renda na região metropolitana de São Paulo.** Somos uma das incorporadoras líderes no mercado de edifícios residenciais de Alto Padrão na região metropolitana de São Paulo. Acreditamos que o sucesso no mercado imobiliário está diretamente relacionado ao conhecimento que o incorporador tem da região na qual atua, assim como de seus habitantes. Somente assim é possível identificar oportunidades e aproveitar os movimentos específicos de cada mercado. Neste sentido, o público alvo dos nossos empreendimentos apresenta demandas específicas, tais como arquitetura sofisticada e possibilidade de personalização das Unidades. Entendemos que o nosso foco em clientes de alta e média-alta renda e o nosso profundo conhecimento da região metropolitana de São Paulo nos permite antecipar tendências e movimentos migratórios dentro de diferentes áreas de tal região, assim como desenvolver produtos destinados a nichos específicos do mercado, o que aumenta a velocidade de vendas e a lucratividade dos nossos empreendimentos.

**Situação financeira sólida, decorrente de uma eficiente política de gestão de capital.** Desde o início das nossas atividades, uma das nossas estratégias objetiva preservar uma sólida posição financeira. A nossa sólida situação financeira nos permite adquirir terrenos mais atrativos, assim como financiar a construção dos nossos empreendimentos e nossos clientes - elementos fundamentais da sustentação e perpetuação dos nossos negócios. Planejamos os nossos empreendimentos objetivando a rápida comercialização das nossas Unidades, a fim de diminuir a nossa exposição de caixa durante a fase de construção. Em razão da velocidade de vendas que obtemos em nossos projetos e de nosso rígido controle de custos e de caixa, somos capazes de financiar nossas atividades primordialmente com o produto da venda das Unidades que compõem os nossos empreendimentos. Ainda, a nossa capacidade de gerir de forma eficiente o nosso capital de giro nos coloca em posição privilegiada para a obtenção de financiamentos bancários, mediante repasses de recursos do SFH (que oferece taxas de juros mais baixas do que as praticadas no mercado). Acreditamos que a nossa sólida situação financeira e o nossa eficiente política de gestão de capital nos conferem a flexibilidade necessária para darmos continuidade ao nosso crescimento sustentável.

**Forte reputação e reconhecimento de marca.** A marca "Tecnisa" possui uma sólida reputação, ampla credibilidade e aceitação entre os nossos clientes, proprietários de terrenos, fornecedores, sub-empresiteiras e outras incorporadoras. Acreditamos que somos altamente reconhecidos no mercado em que atuamos por oferecermos produtos inovadores e de alta qualidade, pelo nosso compromisso de entrega no prazo das Unidades vendidas e pela satisfação do cliente. Contamos com um departamento próprio de atendimento ao cliente e uma estratégia de comunicação em massa que abrange diversas formas de contato com o público. Valorizamos o nosso relacionamento com nossos clientes antes, durante e após a venda. Como fruto de nossos esforços de consolidação da marca "Tecnisa", recebemos diversos prêmios ao longo de nossa história, incluindo o Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente em 2004, 2005 e 2006 concedido pela empresa de comunicação Padrão Editorial, o *Master Imobiliário* em 2004 e 2005 concedido pelo SECOVI, o Prêmio Amanco de Responsabilidade Social Por Um Mundo Melhor em 2003 e 2004, o Prêmio de Qualidade Imobiliária em 2003 e o Prêmio B2B em 2006, considerado o mais importante prêmio de tecnologia no Brasil na categoria internet.

**Modelo de atividades integrado, com equipe própria de vendas.** Operamos nossas atividades de forma integrada, o que nos permite administrar e controlar todas as etapas de um empreendimento imobiliário, incluindo a sua incorporação, construção e comercialização. Acreditamos que nossa atuação integrada nos oferece muitas vantagens, tais como flexibilidade e confiabilidade operacional, o que nos permite construir e entregar produtos rapidamente, melhor controle de custos e qualidade durante todas as etapas do processo e maior conhecimento e entendimento do consumidor. Adicionalmente, nos anos de 2004, 2005 e 2006, aproximadamente 51,4%, 51,5% e 60,6%, respectivamente, das vendas das nossas Unidades foram feitas através da nossa equipe própria de vendas, que em 30 de setembro de 2006 contava com 50 corretores autônomos, dedicados exclusivamente à comercialização dos nossos empreendimentos. Acreditamos que uma equipe de vendas focada exclusivamente em nossos produtos nos possibilita a comercialização de nossos lançamentos com maior rapidez, maior controle de qualidade sobre o atendimento aos nossos clientes, assim como a preservação de maiores margens. Nos anos de 2004 e 2005 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, nossas despesas de vendas representaram 7,0% da nossa receita líquida, ao passo que a média das quatro companhias abertas do setor imobiliário (Cyrela, Gafisa, Rossi e Company) representaram, em média, 8,8% das suas receitas líquidas.

**Equipe de administração experiente.** Acreditamos que a nossa administração é diferenciada, pois contamos com uma equipe de administradores profissionais independentes e experientes, além da presença determinante do nosso fundador ao longo da nossa história de quase 30 anos. Dos nossos 5 conselheiros, 4 são independentes, sendo que o Regulamento do Novo Mercado exige apenas que 20% dos membros do Conselho de Administração sejam independentes. Ainda, os nossos diretores contam, em média, com 16 anos de experiência no setor imobiliário, e uma média de 10 anos na nossa Companhia. Além disso, acreditamos que a nossa equipe de administradores tem construído excelente reputação no setor imobiliário brasileiro, especialmente na região metropolitana de São Paulo, devido à habilidade técnica, profissionalismo e capacidade de identificar oportunidades atrativas para a nossa Companhia.

## **Nossa Estratégia**

Acreditamos que a implementação das nossas principais estratégias comerciais e financeiras relacionadas abaixo proporcionará melhorias no desenvolvimento das nossas atividades, maximizando a lucratividade dos nossos acionistas e propiciando vantagens sobre os nossos concorrentes.

**Aproveitar a grande demanda na região metropolitana de São Paulo.** Acreditamos que parcela significativa do nosso futuro crescimento será proveniente da nossa capacidade de aumentar as nossas vendas e ampliar a nossa participação no nosso atual mercado, a região metropolitana de São Paulo, que apresenta o maior mercado e a maior concentração de renda do País. Em particular, acreditamos haver uma grande demanda por apartamentos de Alto Padrão. Este segmento de mercado nos oferece margens de lucro atrativas, alta velocidade de vendas, baixa dependência em relação à disponibilidade de mecanismos de financiamento e baixo índice de inadimplência. Pretendemos utilizar nossa reputação de incorporadora de imóveis de Alto Padrão, combinada com nossa eficiente gestão de capital de giro para fortalecer de maneira significativa a nossa posição de mercado nesse segmento, ampliando nossas ofertas de produtos e aumentando nossas vendas.

**Aumentar a aquisição de terrenos e o lançamento de novos empreendimentos.** Pretendemos utilizar parte dos recursos provenientes da Oferta para acelerar o nosso crescimento por meio do aumento de nosso estoque de terrenos e, conseqüentemente, do número de lançamentos que realizamos a cada ano. Pretendemos adquirir terrenos (i) em regiões consideradas nobres da região metropolitana de São Paulo; (ii) em regiões menos tradicionais, mas que representem novas tendências para consumidores de alta e média-alta renda, por apresentarem preços mais favoráveis e possibilitarem a tal público a aquisição de apartamentos de maior área; (iii) de grande porte, em regiões que acreditamos que serão bem recebidas pelo nosso público alvo, nas quais poderemos desenvolver empreendimentos de grande VGV total; (iv) em regiões que acreditamos que serão atrativas para investidores; e (v) voltados ao mercado de lazer, como casas de campo e de praia.

**Buscar novas oportunidades de investimento através de parcerias.** Pretendemos fortalecer nossas atuais parcerias com outros incorporadores, bem como firmar novas parcerias com incorporadores idôneos que nos auxiliem na identificação de novos empreendimentos, a fim de ampliar a nossa carteira de negócios. Acreditamos que estas parcerias nos trazem os seguintes benefícios: (i) aumento do nosso volume de negócios; (ii) participação em incorporações de grande porte dividindo riscos e retornos; (iii) diversificação da nossa carteira de projetos; e (iv) redução de competição na aquisição de terrenos. Adicionalmente, pretendemos nos beneficiar do conhecimento específico de nossos parceiros sobre determinados mercados, segmentos e regiões nos quais ainda não atuamos para, no futuro, podemos vir a desenvolvê-los.

**Expandir a atuação geográfica e por segmentos de renda de forma seletiva.** Pretendemos avaliar continuamente alternativas estratégicas de investimento em regiões nas quais ainda não estamos presentes e/ou empreendimentos de Médio Padrão, buscando expandir e desenvolver nossas atividades de incorporação, inclusive através de parcerias com incorporadores locais.

## Histórico

Em 24 de agosto de 1977, iniciamos as nossas atividades de engenharia e construção por meio da Tecnisa Engenharia.

Na década de 1980, quando iniciávamos o nosso quarto empreendimento, criamos um programa visando à redução do desperdício em obras, o que acreditamos ter reduzido nossos custos em relação à média do mercado. No período que compreendeu os anos de 1987 a 1990 experimentamos diferentes períodos de alta inflação e de forte inadimplência dos mutuários, de queda no valor dos aluguéis e de alta do preço das matérias-primas. Neste mesmo período, muitas empresas do setor imobiliário segmentaram seus produtos, ofertando ao mercado não apenas imóveis residenciais, mas também *flats*, apartamentos de quatro dormitórios e edifícios comerciais.

A partir de 2000 aperfeiçoamos nossa política de atendimento ao cliente e de respeito ao consumidor. O resultado de tal política foi o recebimento de diversos prêmios, dentre os quais, o “Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente”, o prêmio mais importante concedido às empresas que possuem as melhores práticas de atendimento ao cliente em 2004, 2005 e 2006. Em 2005 recebemos o prêmio Master Imobiliário, na categoria relacionamento com o cliente, que é o prêmio mais importante do setor da construção civil, e o “Folha de Qualidade Imobiliária” em 2003, concedidos pela empresa Padrão Editorial e pelo jornal Folha de São Paulo, respectivamente. Em 2006 a Tecnisa foi biografada no livro “O Brasil que Encanta o Cliente” como uma das empresas que possui uma das melhores práticas de atendimento ao cliente, ao lado de empresas como a Natura, a Tam, O Boticário, os Laboratórios Fleury, dentre outras empresas de destaque nacional.

Entre os anos de 1990 e 1994, apresentamos ao mercado o conceito do *grand space*, onde edifícios eram construídos em regiões nobres de São Paulo, oferecendo uma área maior do que a oferecida geralmente pelos demais incorporadores, sem acréscimo proporcional de preço. O conceito era simples e tinha como base a idéia que quanto mais compacto o apartamento, mais caro tornava-se o metro quadrado.

Nos anos de 1995 a 1999 o setor da construção civil sofreu um novo choque causado pela quebra de algumas empresas, fazendo com que investíssemos em nossa própria imagem. Parcerias com grandes incorporadoras foram firmadas, investimentos nas condições de trabalho do operário de obra foram feitos e as nossas obras e serviços ganharam nova roupagem. Criamos, nesta época, novos conceitos em nossos empreendimentos, como *roof top* (que é o lazer na cobertura dos edifícios e não no térreo, como na maioria dos empreendimentos).

Em 2001, decidimos complementar nossa função de agente econômico e iniciamos o nosso programa de responsabilidade social, com o desenvolvimento de ações sociais diretamente relacionadas com o nosso negócio.

## Reestruturação Societária

Em 29 de janeiro de 1999, a Tecnisa Engenharia sofreu uma cisão parcial, sendo parte de seus ativos e obrigações transferidos à Tecnisa Empreendimentos, cujos sócios são os mesmos da Tecnisa Engenharia.

Em 30 de janeiro de 2006, como procedimento inicial para a reorganização societária, a Tecnisa Engenharia transferiu a totalidade das ações de sua titularidade no capital social da Anubis ao Acionista Vendedor, por meio da redução do capital social da Tecnisa Engenharia, tendo em vista que o objeto social da Anubis não está relacionado com as atividades de incorporação e construção.

Com o fim de realizar a abertura de capital da Companhia, em 22 de março de 2006, o Acionista Vendedor aumentou o capital social da Tecnisa Holding em R\$73.121.406,00, mediante a transferência à sociedade de quotas do capital social de sua titularidade em outras sociedades e também por meio de adiantamentos para futuros aumentos de capital.

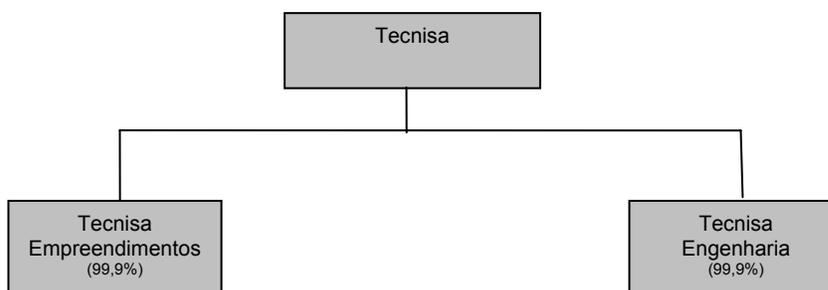
Posteriormente, em 22 de maio de 2006 foi constituída a Tecnisa e, em 4 de julho de 2006, a Tecnisa Holding foi incorporada pela Tecnisa.

Em 23 de agosto de 2006, foi realizado um aumento de capital na Jar Participações, que foi subscrito e integralizado pelo nosso Acionista Vendedor, mediante conferência de parte das ações de sua titularidade no capital social da Tecnisa.

Para informações adicionais sobre a reestruturação societária da Companhia, veja a seção "Descrição do Capital Social - Histórico do Capital Social" deste Prospecto.

### **Nossa Estrutura Societária**

O organograma abaixo apresenta as nossas Controladas, que representam mais de 5% do nosso capital social em 30 de setembro de 2006 e o respectivo percentual que detemos em cada uma delas:



### **Nossas Atividades Imobiliárias**

Há quase 30 anos nos dedicamos a atividades de incorporação imobiliária, principalmente de edifícios residenciais de Alto Padrão localizados em regiões nobres da região metropolitana de São Paulo, a região com maior participação percentual no PIB brasileiro.

Ao longo de nossa história, incorporamos 79 edifícios residenciais, 3 edifícios de *flats* (apartamentos que incluem a prestação de serviços de hotelaria), 1 loteamento e 3 edifícios comerciais, representando uma área total de aproximadamente 1.582.496 metros quadrados construídos. Nos últimos cinco anos, incorporamos 3.625 Unidades.

Nossas Unidades de Alto Padrão destinam-se principalmente aos clientes de alta renda e clientes de média-alta renda. Nos últimos cinco anos, a área útil das Unidades dos nossos empreendimentos variou de 52 a 235 metros quadrados, com uma área útil média de 113 metros quadrados e um preço médio de venda de aproximadamente R\$3.500,00 por metro quadrado. Atualmente não lançamos nenhum empreendimento com preço de venda esperado inferior a R\$2.300,00 por metro quadrado.

Utilizamos, em nossas construções, acessórios e materiais modernos e de alta qualidade, de fabricantes de marcas de renome. As áreas comuns geralmente contam com jardins e fontes projetadas por famosos paisagistas brasileiros, além de itens de lazer, tais como piscinas, saunas, academias, estacionamento para visitantes, espaços reservados para estacionamento, salões de recreação, *petcare* e *playgrounds*.

A tabela abaixo fornece informações a respeito dos empreendimentos imobiliários que lançamos em 2003, 2004 e 2005:

| Valor da Unidade (em milhares de R\$) | Em 31 de dezembro de            |                                       |                                 |                                       |                                 |                                       | Em 30 de setembro de            |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|                                       | 2003                            |                                       | 2004                            |                                       | 2005                            |                                       | 2006                            |                                       |
|                                       | Número total de empreendimentos | VGW Total Lançado (em milhões de R\$) | Número total de empreendimentos | VGW Total Lançado (em milhões de R\$) | Número total de empreendimentos | VGW Total Lançado (em milhões de R\$) | Número total de empreendimentos | VGW Total Lançado (em milhões de R\$) |
| Até 250.....                          | 5                               | 133                                   | 1                               | 24                                    | 1                               | 8,2                                   | 1                               | 52                                    |
| 250 – 450.....                        | 2                               | 79                                    | 1                               | 17                                    | 6                               | 159                                   | 1                               | 72                                    |
| Acima de 450.....                     | –                               | –                                     | 2                               | 231                                   | 2                               | 126                                   | 1                               | 73                                    |
| <b>Total.....</b>                     | <b>7</b>                        | <b>212</b>                            | <b>4</b>                        | <b>272</b>                            | <b>9</b>                        | <b>294</b>                            | <b>3</b>                        | <b>196</b>                            |

Fonte: Companhia.

Desde o início das nossas atividades, incorporamos 3 edifícios de *flats* e 3 edifícios comerciais em São Paulo, sendo que o lançamento de todos esses empreendimentos ocorreu entre 1992 e 1999. Planejamos lançar um novo edifício comercial na cidade de São Paulo, com um VGW de R\$61,8 milhões, em 2007, e no futuro poderemos voltar incorporar edifícios de *flats* e/ou edifícios comerciais caso o mercado se mostre favorável e consigamos identificar oportunidades atraentes segundo a nossa política de investimentos.

### Nossos Empreendimentos Imobiliários

A tabela abaixo fornece informações a respeito dos nossos empreendimentos imobiliários que estão em andamento na data deste Prospecto:

| Endereço                          | Empreendimento           | Mês de Lançamento | VGW (R\$ Milhões) | % Tecnisa | VGW Tecnisa (R\$ Milhões) | % de Obra | % Vendas | Término Estimado da Obra |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------|--------------------------|
| Iraé                              | Vivai Moema              | nov/04            | 82,0              | 37,5%     | 30,8                      | 48,2%     | 87,7%    | ago/07                   |
| Marginal Pinheiros                | Acervo Alto de Pinheiros | nov/04            | 144,5             | 20,0%     | 28,9                      | 76,8%     | 99,3%    | abr/07                   |
| Guaira                            | Morada do Bosque         | fev/05            | 28,9              | 100,0%    | 28,9                      | 39,6%     | 77,3%    | abr/07                   |
| Jacatirão                         | Garden Ville             | abr/05            | 18,1              | 100,0%    | 18,1                      | 63,6%     | 53,1%    | nov/06                   |
| Atílio Innocenti                  | Magnum Duplex            | abr/05            | 22,0              | 100,0%    | 22,0                      | 35,7%     | 52,5%    | jun/07                   |
| Sorocaba <sup>(1)</sup>           | Pq Esplanada             | mai/05            | 8,2               | 50,0%     | 4,1                       | 81,2%     | 75,8%    | abr/07                   |
| Princesa Isabel                   | Le Richemond             | jul/05            | 30,5              | 100,0%    | 30,5                      | 12,7%     | 55,8%    | nov/07                   |
| Lincoln de Albuquerque            | Le Prestige              | ago/05            | 23,6              | 100,0%    | 23,6                      | 12,7%     | 28,0%    | dez/07                   |
| João Ramalho                      | Le Millésime             | ago/05            | 27,7              | 100,0%    | 27,7                      | 8,8%      | 71,5%    | jan/08                   |
| Afonso Brás                       | Walk Vila Nova           | nov/05            | 109,6             | 70,0%     | 76,7                      | 9,0%      | 96,8%    | jun/08                   |
| Martin Luther King <sup>(3)</sup> | Escape                   | nov/05            | 59,9              | 50,0%     | 30,0                      | 0,0%      | 58,4%    | out/08                   |
| Miranda de Azevedo                | Well                     | dez/05            | 31,8              | 100,0%    | 31,8                      | 12,3%     | 88,8%    | mar/08                   |
| Marina Crespi <sup>(2)</sup>      | Piazza San Pietro        | jun/06            | 53,1              | 100,0%    | 53,1                      | 5,0%      | 87,7%    | ago/07                   |
| Alceu Maynard <sup>(4)</sup>      | Near                     | ago/06            | 71,5              | 100,0%    | 71,5                      | 0,0%      | 69,7%    | jul/09                   |
| Juquis                            | Avant Garde              | set/06            | 70,3              | 100,0%    | 70,3                      | 0,0%      | 41,3%    | mar/09                   |
| <b>Total</b>                      |                          |                   | <b>781,7</b>      |           | <b>547,9</b>              |           |          |                          |

<sup>(1)</sup> Loteamento.

<sup>(2)</sup> Empreendimento adquirido com obra já em andamento. O percentual de construção da tabela reflete apenas a parcela da obra a ser realizada pela Tecnisa.

<sup>(3)</sup> 100% de participação adquirida da empresa AK5 Empreendimentos e Participações SPE Ltda. em 20 de outubro de 2006.

<sup>(4)</sup> 75% de participação adquirida por meio da cessão de cotas dos demais sócios da empresa AK9 Empreendimentos e Participações SPE Ltda. em 20 de outubro de 2006; até essa data detínhamos apenas 25% do empreendimento.

Em novembro de 2006, a Companhia adquiriu a participação da Tati Construtora e Incorporadora Ltda. de 100% no empreendimento Fagundes Filho e de 50% do empreendimento Boqueirão, os quais estarão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2006.

Em 22 de janeiro de 2007, a Tecnisa adquiriu do Instituto de Resseguros do Brasil - IRB e da Seguradora Brasileira Rural S.A., 74 Unidades do empreendimento Marina Crespi, com VGW estimado em R\$16,5 milhões.

## Lançamentos Programados

Atualmente temos os seguintes projetos nos quais participaremos como incorporadores e que planejamos lançar até o final do terceiro trimestre de 2007:

|                   | Terrenos Adquiridos                        | Localização          | Participação Tecnica (%) | VGV Total (R\$ milhões) | VGV Tecnica (R\$ milhões) | Previsão de Lançamento | Área Total de Vendas (m <sup>2</sup> ) | Nr. de Unidades | Preço/m <sup>2</sup> (R\$) |
|-------------------|--|----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|--|-----------------|----------------------------|
| 2007              | José G. Falcão – Comercial.....            | Barra Funda          | 100,0%                   | 61,8                    | 61,8                      | 1T07                   | 20.400                                 | 386             | 3.300                      |
|                   | José G. Falcão – Residencial.....          | Barra Funda          | 100,0%                   | 66,3                    | 66,3                      | 1T07                   | 27.072                                 | 192             | 2.450                      |
|                   | Azevedo Soares.....                        | Tatuapé              | 100,0%                   | 42,3                    | 42,3                      | 1T07                   | 14.352                                 | 78              | 2.950                      |
|                   | Tiradentes.....                            | Guarulhos - SP       | 100,0%                   | 121,7                   | 121,7                     | 1T07                   | 40.128                                 | 224             | 2.800                      |
|                   | Apinagés.....                              | Perdizes             | 100,0%                   | 27,5                    | 27,5                      | 1T07                   | 6.984                                  | 36              | 4.100                      |
|                   | Emílio Malet.....                          | Tatuapé              | 100,0%                   | 13,0                    | 13,0                      | 2T07                   | 4.648                                  | 52              | 2.800                      |
|                   | Pamplona <sup>(1)</sup> .....              | Jardins              | 87,5%                    | 69,4                    | 60,7                      | 2T07                   | 19.272                                 | 176             | 3.600                      |
|                   | Belterra.....                              | Chácara Flora Klabin | 50,0%                    | 112,9                   | 56,5                      | 2T07                   | 40.320                                 | 128             | 2.800                      |
|                   | Dionísio da Costa.....                     |                      | 100,0%                   | 29,7                    | 29,7                      | 2T07                   | 6.256                                  | 34              | 4.750                      |
|                   | Romeo do Nascimento.....                   | Sorocaba - SP        | 70,0%                    | 114,0                   | 79,8                      | 2T07                   | 43.000                                 | 216             | 2.850                      |
|                   | Pio XI.....                                | Alto da Lapa         | 100,0%                   | 51,4                    | 51,4                      | 2T07                   | 12.240                                 | 64              | 4.200                      |
|                   | Cónego Amaral Mello <sup>(1)</sup> .....   | Casa Verde           | 100,0%                   | 151,9                   | 151,9                     | 3T07                   | 50.653                                 | 224             | 3.000                      |
|                   | Nações Unidas Fase I.....                  | Morumbi              | 25,0%                    | 121,0                   | 30,3                      | 3T07                   | 21.160                                 | 48              | 5.718                      |
|                   | Nações Unidas Fase II.....                 | Morumbi              | 25,0%                    | 362,2                   | 90,6                      | 3T07                   | 48.723                                 | 111             | 7.432                      |
|                   | Fazenda Born Conselho <sup>(2)</sup> ..... | Itú - SP             | 40,0%                    | 30,2                    | 12,1                      | 3T07                   | 301.986                                | 342             | 100                        |
|                   | Andrômeda.....                             | Barueri - SP         | 100,0%                   | 76,5                    | 76,5                      | 4T07                   | 29.952                                 | 192             | 2.550                      |
|                   | <b>Total – 2007.....</b>                   |                      | <b>67,0%</b>             | <b>1.451,8</b>          | <b>972,1</b>              |                        | <b>687.146</b>                         | <b>2.503</b>    |                            |
| 2008              | Nações Unidas Fase III.....                | Morumbi              | 25,0%                    | 330,2                   | 82,6                      | 2008                   | 46.497                                 | 74              | 7.099                      |
|                   | Nações Unidas Fase IV.....                 | Morumbi              | 25,0%                    | 227,3                   | 56,8                      | 2008                   | 27.864                                 | 72              | 8.157                      |
|                   | Praia da Baleia.....                       | São Sebastião - SP   | 100,0%                   | 90,0                    | 90,0                      | 2008                   | 30.000                                 | 200             | 3.000                      |
|                   | Vila Erma.....                             | Vila Erma            | 100,0%                   | 116,1                   | 116,1                     | 2008                   | 43.200                                 | 400             | 2.700                      |
|                   | Francisco Rodrigues <sup>(2)</sup> .....   | Mogi das Cruzes - SP | 50,0%                    | 95,9                    | 48,0                      | 2008                   | 168.125                                | 488             | 1.141                      |
|                   | <b>Total – 2008.....</b>                   |                      | <b>45,8%</b>             | <b>859,5</b>            | <b>393,5</b>              |                        | <b>315.686</b>                         | <b>1.234</b>    |                            |
| 2009              | Nações Unidas Fase V.....                  | Morumbi              | 25,0%                    | 174,3                   | 43,6                      | 2009                   | 21.376                                 | 64              | 8.154                      |
|                   | Nações Unidas Fase VI.....                 | Morumbi              | 25,0%                    | 181,0                   | 45,3                      | 2009                   | 21.760                                 | 80              | 8.318                      |
|                   | Francisco Rodrigues <sup>(2)</sup> .....   | Mogi das Cruzes - SP | 50,0%                    | 95,9                    | 48,0                      | 2009                   | 168.125                                | 244             | 1.141                      |
|                   | <b>Total – 2009.....</b>                   |                      | <b>30,3%</b>             | <b>451,2</b>            | <b>136,9</b>              |                        | <b>211.261</b>                         | <b>388</b>      |                            |
| <b>Total.....</b> |  | <b>54,4%</b>         | <b>2.762,5</b>           | <b>1.502,5</b>          |                           | <b>1.214.093</b>       | <b>4.125</b>                           |                 |                            |

<sup>(1)</sup> Adquiridos antes de 2006.

<sup>(2)</sup> Prédios e Loteamentos.

Em 6 de Novembro de 2006, participamos de uma Oferta de Venda Imobiliária (“Oferta Imobiliária”) realizada pela Telecomunicações de São Paulo S.A. (“Telefônica”), para alienação de um terreno localizado na região de Pompéia, na Cidade de São Paulo, com área total de 243.916 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 133,555 milhões.

Esse terreno foi declarado como sendo de utilidade pública pelo Município de São Paulo, nos termos do Decreto Municipal nº 43.078, de 10 de abril de 2003 (“Decreto”), para fins de desapropriação para construção de um centro poliesportivo que se pretendia construir caso o Brasil viesse a sediar as Olimpíadas de 2012, o que não deverá mais ocorrer. Apresentaremos no momento oportuno um requerimento à Prefeitura de São Paulo para que o Decreto seja revogado. Não obstante, uma eventual desapropriação estaria sujeita ao prévio pagamento de indenização a ser determinada, em última instância, pelo Poder Judiciário.

Em 14 de dezembro de 2006, vencemos a Oferta Imobiliária e fomos adjudicados pela Telefônica para aquisição do referido terreno e, posteriormente, firmamos com a Telefônica o compromisso de compra e venda ("Contrato"), pelo qual nos comprometemos a pagar pelo terreno o preço total de R\$133,555 milhões, sendo que pagamos R\$5,555 milhões no ato da assinatura do Contrato e deveremos pagar substancialmente todo o saldo remanescente de R\$128,0 milhões em até 90 dias após a sua assinatura.

Adicionalmente, como parte do preço, deveremos transferir para a Telefônica uma parte do terreno adquirido, avaliada em R\$1,0 milhão. Caso não efetuemos o pagamento do saldo remanescente na data do seu vencimento, ficaremos sujeito ao pagamento de multa de 10% sobre o valor total da operação, devidamente corrigido pelo IGP-M, a partir da data da assinatura do Contrato, sem prejuízo de eventual cobrança, pela Telefônica, das perdas e danos cabíveis, apuradas em procedimento próprio, observado, no entanto, que o sinal de R\$5,555 milhões pagos à Telefônica deverá ser abatido do valor total da multa mencionada acima. Somente iremos pagar qualquer valor adicional relativo ao Contrato, salvo pelas penalidades acima previstas, caso o Decreto seja revogado pelo Poder Municipal.

Ainda, conforme estipulado pelo Contrato, pelo prazo de 18 meses, contados da formalização da aquisição do terreno, a Telefônica poderá exercer o direito de recompra de parte do terreno, equivalente a 2 áreas de até 10.000m<sup>2</sup> cada, em local já determinado.

Caso efetivemos o negócio com a Telefônica e obtenhamos sucesso na revogação do Decreto e demais autorizações para desenvolvimento de empreendimento imobiliário, estudos preliminares que elaboramos em relação ao terreno indicam que ele representará um VGV de aproximadamente R\$2,0 bilhões.

### **Atividade de Incorporação**

Participamos de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. Nossas atividades incluem identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento, personalização das Unidades e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

#### *Aquisição de Terrenos*

O processo de incorporação se inicia com a escolha do terreno. Por entendermos que esta fase é muito importante para o sucesso e lucratividade de uma incorporação, desenvolvemos procedimentos rigorosos para determinar a escolha dos terrenos a serem adquiridos para incorporação.

Propostas de compra de terrenos são freqüentemente recebidas de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, ou mesmo de outras incorporadoras, que em muitos casos pretendem desenvolver um empreendimento em parceria. As pesquisas conduzidas por nossos próprios corretores também levam ao desenvolvimento de propostas internas para a aquisição de terrenos.

Fatores chave na tomada de decisões para a compra de terrenos incluem a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Em primeiro lugar, verificamos se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que empreendemos. Uma vez identificado um terreno em potencial, analisamos a documentação do terreno e dos proprietários, a possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto; fazemos pesquisa de mercado acerca de preço, compradores em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região; levantamos todos os custos do projeto e calculamos a rentabilidade do negócio, a fim de determinar se a incorporação proposta atenderá aos nossos critérios de retorno sobre o capital investido.

Adquirimos os nossos terrenos com recursos próprios, através de financiamentos ou de permutas. Preferencialmente procuramos realizar a aquisição de terrenos por meio de permutas, através das quais concedemos ao proprietário do terreno um determinado número de Unidades a serem construídas no terreno ou um percentual das receitas provenientes das vendas das Unidades do empreendimento. As condições de permuta têm por objetivo diminuir a nossa exposição de capital, atenuando o nosso risco.

Na maioria dos casos, contudo, adquirimos os nossos terrenos com recursos próprios. A aquisição de terrenos é garantida por um pagamento inicial e o saldo remanescente do preço de venda é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto, reduzindo a nossa exposição a esse tipo de risco.

Em alguns casos, há também a possibilidade de adquirirmos terrenos em parceria com outras incorporadoras. Isso é mais freqüente quando o terreno fica situado em regiões onde há excesso de demanda. Nestes casos, normalmente constitui-se uma SPE ou um consórcio em conjunto com os respectivos parceiros, que será a sociedade adquirente de um determinado terreno.

O nosso risco de exposição financeira especialmente na compra de terreno de grande porte pode, ainda, ser mitigado através da contratação de opção de compra com o proprietário do terreno, por meio do qual o terreno é fragmentado em várias parcelas de forma a permitir o exercício da opção de compra em momentos diferentes, conforme a necessidade e etapa de um determinado projeto.

Não temos a política de constituir estoque elevado de terrenos para a utilização futura, sem termos antes desenvolvido um projeto específico para cada um dos respectivos terrenos.

#### *Elaboração do Projeto*

Com o objetivo de atender às expectativas do nosso público alvo, criamos projetos adequados a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das Unidades. Nossos engenheiros e nossa equipe própria de vendas trabalham junto a arquitetos de renome e profissionais de *marketing* no planejamento e elaboração dos projetos. As atividades desses profissionais incluem desenho panorâmico e do interior dos empreendimentos, elaboração de planos para execução do projeto, escolha dos materiais de construção e personalização das Unidades.

#### *Vendas e Marketing*

Nossos esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento são iniciados simultaneamente ao lançamento, o que ocorre somente depois de recebermos a aprovação do plano de incorporação pelas autoridades municipais.

As atividades de comercialização são realizadas pela nossa equipe própria de vendas e por outras empresas corretoras de imóveis independentes. Acreditamos ser crucial dispormos de nossa própria equipe de vendas, pois ela permanece dedicada exclusivamente à venda dos nossos empreendimentos, administrando nossos clientes atuais e empenhada em conquistar novos clientes. Nossa equipe de vendas também é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos nossos clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas ao desenvolvimento de projetos e conceitos imobiliários. Contamos ainda com uma gerência direcionada exclusivamente para a venda das Unidades prontas em estoque.

Nossa equipe própria de vendas, em 30 de setembro de 2006, contava com 50 corretores autônomos, que freqüentam sessões de treinamento periódicas, nas quais são atualizados em técnicas de atendimento ao cliente e comercialização. Enfatizamos uma abordagem de vendas transparente, com o objetivo de adquirir e desenvolver uma relação de confiança entre nós e os nossos clientes. Em nossos *stands* de vendas, os corretores explicam os detalhes do projeto e os planos de financiamento, respondem a perguntas e estimulam os clientes a visitar nossos apartamentos modelo, a comprar ou a se cadastrar para receber uma visita ou informações adicionais sobre nossos empreendimentos.

Os membros da nossa equipe própria de vendas não são nossos empregados, mas sim agentes autônomos que recebem comissões diretamente dos compradores. As regulamentações de corretagem imobiliárias no Brasil exigem que tais corretores sejam profissionais autônomos.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir nossa exposição financeira, efetuamos a contratação da venda do maior número possível de Unidades ao lançar um novo empreendimento, concentrando nossos esforços de comercialização para tal empreendimento nas fases iniciais da construção. Temos sido bem-sucedidos com esta estratégia, em geral vendendo de 35% a 55% das Unidades antes do início da construção. A maior parte das Unidades remanescentes são geralmente vendidas até o final da construção.

Utilizamos como forma de promoção e *marketing* para a comercialização das nossas Unidades anúncios em jornais, propaganda de mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como centros de *telemarketing* e o nosso *website*. Fomos a primeira companhia do setor imobiliário a desenvolver um projeto de vendas de imóveis por meio da *Internet*. Contamos com um diretor, um gerente e um analista de comércio eletrônico (*electronic business*) que estruturam estratégias para aumentar as nossas vendas por meio da *Internet*. Através de nosso *website* é possível ter acesso às principais características de todos os empreendimentos nos quais participamos, incluindo modelos de plantas, a ficha técnica do empreendimento e preços e condições de pagamento. Disponibilizamos ainda corretores *on line*, possibilitando aos clientes, sobretudo aqueles que residem no exterior, efetivar a compra das Unidades à distância. Entre 2002 e 2006, nosso *website* recebeu na média do período 4.699.400 visitas, revelando-se um eficiente canal de divulgação e de vendas. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, 19,7% das vendas de Unidades foram originadas pela *Internet*. Além disso, o custo de aquisição de um cliente por meio da *Internet* é menor em relação às práticas convencionais de *marketing*.

#### Corretagem

Podemos efetuar as nossas vendas através de corretores independentes ou da Tecnisa Consultoria, por meio da nossa equipe própria de vendas, composta por corretores autônomos.

Os custos de corretagem para o nosso cliente é o mesmo em caso de a venda ser efetuada através de corretoras independentes ou de corretores autônomos de nossa equipe própria de vendas. O custo para o cliente é composto de (i) taxa de corretagem e (ii) taxa de contrato. A taxa de corretagem pode variar entre 3,2% e 5,0% sobre o preço de venda do imóvel, considerando o momento em que a venda é concluída, se antes ou após o término da construção do empreendimento. A taxa de contrato equivale a 0,88% sobre o preço de venda do imóvel, independentemente do momento da venda.

Tais valores, após deduzidos os percentuais repassados aos corretores, são apropriados como receita adicional ao valor de venda do imóvel e, portanto, caso a venda seja efetuada pelos corretores autônomos da nossa equipe própria de vendas, nos apropriamos dessa receita adicional. Portanto, nos beneficiamos quando a venda é efetuada pela nossa equipe própria de vendas.

A tabela abaixo apresenta o cálculo da corretagem, em termos percentuais sobre o valor do imóvel.

| <b>Momento da Venda</b>           | <b>Taxa de Corretagem <sup>(1)</sup></b> | <b>Taxa de Contrato <sup>(2)</sup></b> | <b>Ganho Vendas Tecnisa <sup>(1+2)</sup></b> | <b>(-) Repasse aos Corretores</b> | <b>Receita de Vendas Tecnisa</b> |
|-----------------------------------|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|
|                                   |  | Em (%)                                 |  |                                   |                                  |
| Antes Término da construção ..... | 3,20                                     | 0,88                                   | 4,08   | 1,50                              | 2,58                             |
| Após Término da construção .....  | 5,00                                     | 0,88                                   | 5,88   | 1,50                              | 4,38                             |

Em 31 de dezembro de 2006, 60,6% das vendas das nossas Unidades foram realizadas através de nossa equipe interna de venda. Tal participação foi de 51,4% e de 51,5% durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004 e de 2005, respectivamente.

#### *Atendimento ao Cliente*

Acreditamos que cultivar o bom relacionamento com clientes e potenciais clientes é um dos pilares de nossa missão de ser “mais construtora por metro quadrado”. Para tanto, ao longo de todas as etapas de uma incorporação imobiliária, procuramos ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com nossos clientes.

Em nosso *website*, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível também conhecer todos os nossos empreendimentos e lançamentos em detalhe, ter acesso às suas respectivas fichas técnicas, aos preços e às condições de pagamento das Unidades de cada um dos nossos empreendimentos, e fazer um “tour virtual” por cada uma destas. Além disso, o cliente ainda tem acesso em tempo real aos estágios dos empreendimentos ainda não entregues. Oferecemos atendimento a clientes *via Internet* (através de *emails* e *chats*), *via* telefone ou voz sobre *Internet Protocol*.

Nosso departamento de atendimento ao cliente, ao longo de todo o processo de construção, contata 42 vezes o comprador, com o propósito de fornecer todos os tipos de informações referentes à obra e esclarecer eventuais dúvidas, receber sugestões e críticas.

Nosso programa de relacionamento com cliente é uma forte ferramenta para a venda de outras Unidades, pois nos possibilita reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de Unidades em futuras compras, além de proporcionar a divulgação dos nossos empreendimentos entre os conhecidos dos nossos clientes.

Quando da entrega das chaves de um imóvel, procuramos proporcionar uma série de comodidades aos nossos clientes, como por exemplo, um seguro de assistência 24 horas, 7 dias da semana, 365 dias por ano para suprir eventuais necessidades como serviços de chaveiro, reparos elétricos e desentupimentos, sem custos adicionais para os nossos clientes. Além disso, mantemos uma equipe específica para atuar em nossa política pós-venda. Temos uma equipe técnica responsável pela assistência aos nossos clientes após a conclusão das obras.

Em julho de 2006, realizamos uma pesquisa de mercado por meio da TNS InterScience sobre a satisfação dos nossos clientes que compraram apartamento na planta e que residem há mais de 18 meses no imóvel. Os resultados positivos consolidaram a nossa estratégia de relacionamento com o cliente que iniciamos em 2001. Dos clientes entrevistados, 85% nos recomendariam aos seus familiares e amigos, sendo que destes, 65% já tinham nos recomendado aos seus familiares e amigos e 20% compraram pelo menos um de nossos empreendimentos. Adicionalmente, 96% dos clientes entrevistados estão satisfeitos com a nossa Companhia.

Estes indicadores contribuem muito para a reputação da marca Tecnisa e, sobretudo, mantêm a nossa Companhia como referência nacional em relação às práticas de atendimento ao cliente. Neste sentido, recentemente fomos destaque no livro “O Brasil que Encanta o Cliente”, em conjunto com outras empresas de referência nacional, dentre elas, a TAM, O Boticário, a Natura e os Laboratórios Fleury.

#### *Construção*

Desde a nossa constituição, fomos responsáveis pela construção de cerca de 1.582.496 metros quadrados.

Não possuímos equipamentos de construção pesada e dispomos de uma força de trabalho relativamente pequena para construção, aproximadamente 20% do total da mão-de-obra empregada em nossas obras. Atuamos como gerenciadores, supervisionando a construção enquanto empreiteiras executam as atividades intensivas de mão-de-obra. Em geral, nossas obras são executadas por preço fixo por empreiteiras independentes, à exceção do levantamento da estrutura de concreto da edificação, que é sempre executada pela nossa própria equipe, tendo em vista o ganho de escala e a nossa responsabilidade civil nessa etapa do projeto. Escolhemos as empreiteiras com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço. Procuramos selecionar prestadores de serviços que tenham trabalhado diligentemente no passado.

A contratação de empreiteiras, quando comparada com a manutenção de empregados próprios atuantes na área, apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, podemos tirar proveito das especialidades de diferentes empreiteiras, e não precisamos com freqüência transferir nossa força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre nossas incorporações.

Nosso grupo de engenharia civil supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, submete seu trabalho aos nossos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando-nos entregar Unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda. Dessa forma, administramos a maior parte da construção de nossos edifícios, mas sempre somos responsáveis pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por outras empreiteiras.

Acreditamos sermos pioneiros no desenvolvimento de determinadas técnicas e conceitos de engenharia voltados à construção de apartamentos de Alto Padrão. Nas principais fases das obras, como o levantamento da estrutura de concreto, empregamos técnicas de construção destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores. Damos grande importância ao controle de qualidade e, desde 2003, temos o certificado ISO 9001:2000 para a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais. Também aplicamos métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados.

Trabalhamos de maneira muito próxima com alguns de nossos fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção com o fim de atender a nossa demanda ou nos notifiquem com antecedência, em caso de atraso. Nos últimos anos, não experimentamos quaisquer atrasos significativos das nossas obras devido à escassez de materiais. Em geral, damos início às obras 6 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento. O prazo médio de construção é de 22 meses.

Oferecemos diversas opções de piso, acabamento, louças, assim como disponibilizamos uma equipe de arquitetos e decoradores antes e durante a construção de uma obra, para que o cliente possa personalizar seu futuro imóvel.

Nos termos da legislação brasileira, fornecemos garantia cobrindo vícios estruturais durante cinco anos a contar da entrega das chaves da unidade ao cliente.

## **Financiamentos**

### *Financiamentos tomados pela Companhia*

A natureza dos nossos negócios requer freqüentemente o aporte de recursos para o desenvolvimento e lançamento dos nossos empreendimentos imobiliários. Dependemos, portanto, da obtenção de recursos junto a terceiros para financiar os nossos empreendimentos.

As principais fontes e formas de financiamento utilizadas por nós são: (1) o SFH, que oferece taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado; (2) o SFI, que compreende as operações de financiamento imobiliário em geral; e (3) a cessão de recebíveis.

Em 30 de setembro de 2006, os nossos principais endividamentos eram:

| <b>Empreendimento</b>       | <b>Banco</b>        | <b>Valor Total da Linha de Crédito (1) (em milhões de R\$)</b> | <b>Saldo do Financiamento (1) (em milhões de R\$)</b> | <b>Fase do Financiamento</b> | <b>Vencimento</b> | <b>Participação no empreendimento (em %)</b> | <b>Indexador</b> | <b>Juros (% a.a.)</b> |
|-----------------------------|---------------------|--|---|------------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------------|
| Ed. La Galerie              | HSBC                | 4,0  | 0,3   | Amortização                  | out/06            | 100  | TR               | 11                    |
| Grand Space Pq da Aclimação | ABN AMRO Real       | 5,0  | 1,3   | Amortização                  | out/07            | 100  | TR               | 12                    |
| Grand Space Brooklin        | Bradesco            | 5,7  | 1,6   | Carência                     | out/06            | 100  | TR               | 12                    |
| La Galerie Vila Madalena    | Banespa             | 5,0  | 4,4   | Amortização                  | mar/07            | 100  | TR               | 12                    |
| Dakota Jardins              | Banespa             | 5,0  | 1,3   | Carência                     | out/06            | 50   | TR               | 12                    |
| Le Crillon                  | Unibanco            | 9,5  | 7,8   | Amortização                  | jan/09            | 50   | TR               | 12                    |
| The Hampton                 | HSBC                | 7,5  | 7,1   | Desembolso                   | set/07            | 100  | TR               | 12                    |
| Le Richemond                | Unibanco            | 13,2   | 0,4   | Desembolso                   | jul/08            | 100  | TR               | 12                    |
| Le Prestige                 | HSBC                | 9,0  | 0,1   | Desembolso                   | abr/09            | 100  | TR               | 12                    |
| Morada do Bosque            | ABN AMRO Real       | 10,0   | 4,8   | Desembolso                   | abr/09            | 100  | TR               | 12                    |
| Le Millésime                | Banespa             | 8,7  | 0,0   | Desembolso                   | jun/08            | 100  | TR               | 12                    |
| Magnum Duplêx               | HSBC                | 8,5  | 1,9   | Desembolso                   | nov/08            | 100  | TR               | 12                    |
| Piazza San Pietro           | ABN AMRO Real       | 16,3   | 0,0   | Desembolso                   | ago/09            | 100  | TR               | 12                    |
| Garden Ville                | BankBoston          | 6,3  | 2,1   | Desembolso                   | set/07            | 100  | TR               | 12                    |
| Acervo Alto de Pinheiros    | BankBoston          | 7,0  | 3,6   | Desembolso                   | nov/08            | 20   | TR               | 12                    |
| Vivai Moema                 | Banespa             | 6,4  | 2,5   | Desembolso                   | jan/09            | 37,5   | IGP-M            | 12                    |
| Walk Vila Nova              | Brazilian Mortgages | 16,0   | 16,1  | Carência                     | jan/09            | 100  | TR               | 12                    |
| <b>Total</b>                |                     | <b>142,9</b>   | <b>55,4</b>   |                              |                   |  |                  |                       |

<sup>(1)</sup> Os valores encontram-se ajustados para refletir a nossa participação em cada empreendimento.

Com exceção do financiamento relacionado ao empreendimento Condomínio Walk Vila Nova, o qual foi concedido pela *Brazilian Mortgages* por meio de uma linha de crédito própria para a aquisição do terreno, os demais financiamentos foram concedidos no âmbito do SFH.

#### *Financiamentos a Clientes*

Oferecemos planos de financiamento aos compradores de imóveis em até 120 meses. Os compradores em potencial que expressam interesse na compra de uma Unidade são convidados a fornecer à nossa equipe comercial seus dados cadastrais e financeiros básicos, permitindo-nos avaliar seu crédito e solidez financeira. Acreditamos que a restrição ao crédito e as dificuldades relacionadas à sua obtenção no mercado brasileiro são elementos que restringem a capacidade de compra pelos nossos potenciais clientes. Assim, como uma estratégia visando ao nosso crescimento, pretendemos aumentar o volume de financiamento a nossos clientes. Estabelecemos critérios rígidos para aprovação de vendas, tais como: (i) análise detalhada dos dados cadastrais do potencial cliente perante órgãos públicos; (ii) limites mínimos de renda e, em alguns casos, do patrimônio total do potencial comprador; (iii) comprometimento de parcela da renda mensal do potencial comprador no pagamento das prestações; e (iv) inexistência de inadimplemento conosco no passado. Tomando por base os resultados desta avaliação, determinamos se concederemos ou não crédito a nossos clientes em potencial. Preferimos conceder crédito somente a pessoas físicas, não a pessoas jurídicas, tendo em vista as dificuldades de cobrança de dívidas de pessoas jurídicas na hipótese de inadimplemento.

Oferecemos planos de financiamento aos nossos clientes, podendo financiar até 100% do valor do imóvel, com a opção de, quando da entrega do mesmo, transferência de parte ou da totalidade do saldo remanescente a um banco. O financiamento junto a nós depende da existência de garantias contratuais, tais como: alienação fiduciária, garantia real, ou a existência de um fiador.

Como regra geral, nossos contratos de venda prevêem ajuste pelo INCC durante o período de obras e ajuste à taxa de juros de 12% ao ano mais IGP-M somente após a data prevista para a conclusão das obras.

Consideramos continuamente novas linhas de produto e planos de financiamento que atendam às necessidades de nossos compradores alvo. O financiamento ao cliente é crucial para as nossas atividades. A carência significativa desse tipo de financiamento no passado ou as altas taxas de juros cobradas foram elementos que influenciaram negativamente o crescimento de nossas vendas. Nesse sentido, e em razão do aumento de nossa liquidez decorrente da presente Oferta, podemos vir a modificar certas condições de nossos planos de financiamento existentes e/ou desenvolver novos planos de financiamento com o fim de aumentar nossas vendas.

Historicamente, temos experimentado baixo índice de inadimplência dos nossos clientes. Os clientes em atraso nos seus respectivos pagamentos representaram, aproximadamente, 0,70%, 0,80% e 1,30% do valor da nossa carteira de clientes em 2003, 2004 e 2005, respectivamente. Temos um histórico de baixo índice de cancelamento de vendas em razão de inadimplência ou incapacidade financeira dos nossos clientes. Nos últimos três anos, aproximadamente 6% das nossas vendas totais foram canceladas por tais motivos (sem considerar os cancelamentos decorrentes das trocas das Unidades de um mesmo ou de outro de nossos empreendimentos).

Atribuímos nosso baixo índice de inadimplência à rígida análise de crédito executada. Na hipótese de inadimplemento, procuramos sempre renegociar o saldo devedor com nossos clientes, antes de ajuizar ação de cobrança. De qualquer maneira, somente transferimos a propriedade das Unidades ao comprador após a verificação das garantias contratuais, após a concessão do Habite-se pela Prefeitura e/ou após o pagamento integral de todas as prestações restantes.

O Governo Federal anunciou, em 12 de setembro de 2006, um pacote de medidas para estimular o setor da construção civil. A principal novidade do pacote é a flexibilização do uso da TR nos financiamentos, que permitirá, com a entrada em vigor da Medida Provisória n.º 321, de 12 de setembro de 2006, a utilização de taxas de juros prefixadas no SFH. Além disso, o Decreto n.º 5.892, de 12 de setembro de 2006, que altera o Decreto n.º 4.840, de 17 de setembro de 2003, permite a utilização de parcelas variáveis no crédito consignado para a habitação. A CEF passou a oferecer um bilhão de reais em crédito às incorporadoras, financiando até 85% do custo total da obra (o banco financiava apenas 50% no passado). Ademais, o Governo Federal incluiu novos produtos destinados à construção civil na lista de desoneração, cujas alíquotas caíram de 10% para 5%. Assim, com a entrada em vigor da MP 321, a Companhia pode ampliar as suas linhas de crédito junto às instituições financeiras para aquisição de terrenos, construção e incorporação de novos empreendimentos, bem como oferecer condições de financiamento mais atrativas aos seus clientes.

### **Controladas e Coligadas**

Desenvolvemos as nossas atividades de incorporação e construção através das nossas 29 Controladas e 9 Coligadas, constituídas sob a forma de SPE. Este modelo tem como objetivo facilitar a contratação de empréstimos e dar mais transparência à administração de nossos empreendimentos, minimizando, dessa forma, os riscos para o financiador. Além disso, representa um mecanismo eficiente para a realização de parcerias, pois evidencia de forma clara a participação de cada parceiro no empreendimento.

Em 30 de setembro de 2006, possuíamos 29 Controladas e 9 Coligadas em operação, todas constituídas e sediadas no Brasil. As nossas Controladas têm atuação exclusiva no setor imobiliário, estando vinculadas a um ou mais empreendimento específico. Veja a seção "Definições - Colongadas - Coligadas" deste Prospecto para saber quais são as nossas Controladas e Coligadas e, veja a seção "Nossas Atividades - Estrutura Societária" deste Prospecto para saber quais são as nossas principais Controladas.

Em 30 de setembro de 2006 e em 31 de dezembro de 2005, 100% da nossa receita operacional bruta originou-se dos empreendimentos conduzidos por meio das nossas Controladas e Coligadas. Para informações adicionais sobre as nossas Controladas e Coligadas, bem como sobre a nossa participação no capital social de cada uma delas nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, e para o período encerrado em 30 de setembro de 2006, veja a Nota Explicativa n.º 3 das nossas demonstrações financeiras consolidadas, constante do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

Excetuados os investimentos nas nossas Controladas e Coligadas, não realizamos qualquer investimento relevante nos últimos 3 anos. No dia 30 de janeiro de 2006, como parte de nossa reorganização societária, houve o desinvestimento da Tecnisa Engenharia na Anubis, sociedade constituída de acordo com as leis de Bahamas, por meio da redução do capital no valor total de R\$42.867.660,81, da seguinte forma: (i) à quotista Sra. Lilian Raquel Czeresnia Nigri foram pagos R\$32.492,00 em dinheiro; e (ii) ao quotista Sr. Meyer Joseph Nigri a quantia de R\$1,19 em dinheiro, 19.083.745 ações nominativas de emissão da Anubis pelo valor total de R\$41.730.611,62 e R\$1.104.557,19 representado por um crédito detido pela Tecnisa Engenharia contra a Anubis, referente a dividendos anteriormente provisionados e não pagos.

## Concorrência

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente competitivo. Os principais fatores competitivos neste setor incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos.

Nossos principais concorrentes em São Paulo são: Cyrela, Gafisa e Rossi.

Além de ser altamente pulverizada, a concorrência é acirrada tanto na incorporação quanto na construção. As tabelas a seguir apresentam as 10 maiores incorporadoras e construtoras na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, segundo o VGV, em termos de participação no mercado.

| Incorporadoras        | 2001 a 2005 <sup>(1)</sup> |      |
|-----------------------|----------------------------|------|
|                       | Posição                    | (%)  |
| Cyrela.....           | 1º                         | 8,25 |
| Gafisa.....           | 2º                         | 3,46 |
| Tecnisa.....          | 3º                         | 2,26 |
| Rossi.....            | 4º                         | 2,06 |
| Inpar.....            | 5º                         | 2,03 |
| Company S.A.....      | 6º                         | 1,91 |
| Even Construtora..... | 7º                         | 1,71 |
| Helbor.....           | 8º                         | 1,44 |
| Setin.....            | 9º                         | 1,26 |
| Agra.....             | 10º                        | 1,15 |
| Revedco.....          | 11º                        | 1,04 |

Fonte: EMBRAESP.

<sup>(1)</sup> Somatória dos lançamentos anuais realizados pelas incorporadoras.

## Sazonalidade

Embora o mercado imobiliário em geral costume desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) em função de férias, que acabam influenciando em decisões de investimento, as nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

## **Principais Insumos e Fornecedores**

Compramos uma ampla variedade de insumos para as nossas atividades. Embora os insumos de construção em sua totalidade representem em média, nos últimos três exercícios sociais, 45% do nosso custo total, nenhum deles isoladamente tem participação significativa nos nossos custos totais. Desta forma, a flutuação do preço de qualquer insumo isolado não causa impacto relevante nos nossos resultados. Durante os últimos anos trabalhamos no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como em seu processo e na utilização de materiais alternativos com intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, com resultados satisfatórios.

Temos contratos com grandes fornecedores para aquisição dos insumos utilizados na construção dos nossos empreendimentos. Temos especificações rigorosas quanto à escolha dos nossos fornecedores, baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade de forma a assegurar que os insumos atendam às especificações antes da sua instalação, minimizando custos de reexecução e garantia.

Nossos maiores fornecedores, em termos de volume, são: (i) Belgo Mineira Participações Indústria e Comércio S.A. (aço); (ii) Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S.A. (pisos e azulejos cerâmicos); (iii) Duratex S.A. (carpetes de madeira); (iv) DECA – Registros (louças e metais); (v) Elevadores Atlas Schindler S.A. (elevadores); (vi) Pereira Brito Comércio de Alumínio Ltda. (alumínio); (vii) Polimix S.A. (concreto usinado); e (viii) Tintas Coral Ltda. (tintas). Em termos gerais, compramos produtos para nossas obras com base no cronograma físico de um determinado empreendimento e temos, em média, dez dias para efetuar o pagamento após a entrega do material.

Não temos nenhum acordo de exclusividade com quaisquer de nossos fornecedores. A nossa prática consiste em trabalhar junto a eles, possibilitando que programem sua produção com o fim de atender a nossa demanda ou que nos notifiquem com antecedência caso não seja possível nos atender. Temos um bom relacionamento com os nossos fornecedores e nos últimos anos não experimentamos quaisquer atrasos significativos de obras devido à escassez de materiais. Não mantemos estoques significativos de materiais de construção.

Tendo em vista o grande volume de projetos de construção dos quais participamos e o bom e duradouro relacionamento que mantemos com alguns de nossos fornecedores, conseguimos alcançar economias de escala significativas em nossas compras de materiais e suprimentos, possibilitando-nos firmar acordos de compra e venda mais eficazes em termos de custo com fornecedores.

## **Principais Ativos**

Os ativos imobilizados contabilizados em nosso balanço patrimonial consolidado de 30 de setembro de 2006, cujo saldo total era de aproximadamente R\$2,3 milhões, incluíam os conjuntos 113 e 114 do edifício comercial localizado na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, n.º 1.307.

Os terrenos adquiridos para realização dos nossos empreendimentos futuros, cujo saldo total era de aproximadamente R\$94,1 milhões em 30 de setembro de 2006, são comumente registrados em nosso balanço patrimonial consolidado, na conta “Imóveis a Comercializar”, e não integram o nosso ativo imobilizado.

## **Contratos Relevantes**

A fim de desenvolver determinados projetos, as nossas Controladas também, por vezes, se associam com outras sociedades constituídas pelos nossos parceiros co-incorporadores, por meio de um contrato de consórcio para o desenvolvimento de um determinado empreendimento. Neste caso, nossos contratos de consórcio geralmente estabelecem de forma clara as obrigações de cada uma das sociedades envolvidas (compromissos de aporte de recursos, insumos ou serviços), sem que exista qualquer solidariedade entre as consorciadas, bem como os direitos de participação de cada uma nas receitas do empreendimento. Os contratos de consórcio também regulam como são tomadas as decisões sobre as principais questões envolvendo o respectivo empreendimento.

Efetuamos, ainda, operações de cessão dos créditos detidos contra nossos clientes, decorrentes da venda de nossos imóveis a prazo. Nestas operações, obrigamo-nos a pagar à instituição financeira envolvida na operação os valores porventura não honrados pelos nossos clientes. Esses contratos são acessórios aos contratos de financiamento mencionados na seção “Financiamentos” acima.

Os nossos principais compromissos financeiros encontram-se sumarizados na seção “Financiamentos - Financiamentos tomados pela Companhia”, acima. À exceção de tais compromissos financeiros, não somos parte em quaisquer contratos que, individualmente, possam ser considerados relevantes e cuja renegociação isolada possa afetar de forma substancial nossos negócios. Nada obstante, possuímos, além dos contratos de consórcio acima mencionados, diversos contratos com prestadores de serviços, construtoras, arquitetos, fornecedores e instituições financeiras que, quando considerados em conjunto, são relevantes para as nossas operações.

## **Questões Ambientais**

Estamos sujeitos a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. Veja a seção “Visão Geral do Setor – Regulamentação”. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que incorramos em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir amplamente as incorporações. Antes da compra de um terreno, contratamos engenheiros ambientais independentes para avaliá-lo quanto à presença de materiais, resíduos ou substâncias perigosos ou tóxicos. Até a presente data, não fomos prejudicados pela presença efetiva ou potencial desses tipos de materiais ou pela falta das licenças e autorizações das autoridades públicas necessárias. Para evitar estes riscos, nossa obrigação de aquisição do terreno fica, em geral, condicionada à obtenção das licenças e autorizações das autoridades públicas necessárias antes do fechamento do negócio. Até a presente data, não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra nós.

Adotamos diversas práticas visando à preservação ambiental, tais como (i) redução do emprego de insumos tóxicos; (ii) redução do volume dos resíduos gerados em obras e sua destinação adequada; e (iii) redução do uso de água encanada nas obras com aproveitamento da água das chuvas, sempre que possível.

## **Seguro**

Mantemos apólices de seguro junto a companhias de seguros brasileiras líderes e financeiramente sólidas não somente para todos os nossos imóveis durante sua construção, como também para os imóveis localizados próximo às nossas obras. Nossas apólices de seguro cobrem todos os riscos potenciais existentes desde o início das obras, tais como danos materiais, interrupção de negócio, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. Não mantemos nenhuma apólice de seguro para nossos imóveis depois do encerramento das obras. Nossa administração acredita que a cobertura de seguro para nossos imóveis é adequada. Em 30 de setembro de 2006, o valor total de cobertura de seguros que contratamos era de R\$249,5 milhões.

## **Propriedade Intelectual**

Em 30 de setembro de 2006, éramos titulares de direitos sobre aproximadamente 12 marcas depositadas ou registradas no Brasil junto ao INPI, sendo a mais importante a marca Tecnisa. Além disso, até a referida data, algumas de nossas Controladas e Coligadas possuíam o depósito de uma ou mais marcas referentes aos empreendimentos desenvolvidos por nós através delas. Em 30 de setembro de 2006, éramos ainda titulares de sete nomes de domínio, entre eles o domínio [www.tecnisa.com.br](http://www.tecnisa.com.br).

## **Prêmios**

Recebemos diversos prêmios durante nossa história por razões tais como a excelência de nossos serviços, *marketing* e responsabilidade social. Dentre esses prêmios, destacamos aqueles recebidos nos últimos três anos:

### *Master Imobiliário*

O Prêmio *Master Imobiliário* contempla anualmente os melhores empreendimentos do setor, é concedido pelo SECOVI, o Sindicato da Habitação e pela Fiabci/Brasil. Em 2004, fomos premiados na categoria Responsabilidade Social, e em 2005, na categoria Estratégias de *Marketing* de Relacionamento.

### *Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente*

O Prêmio Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente é promovido anualmente pela empresa de comunicação Padrão Editorial, com o objetivo de identificar e difundir as melhores práticas em serviços ao cliente no Brasil e reconhecer aquelas empresas que privilegiam a excelência no atendimento, não só conquistando novos clientes, mas, principalmente, mantendo alto índice de satisfação e fidelidade. Fomos premiados na categoria Casa e Construção, nos anos de 2004, 2005 e 2006.

### *Amanco por um Mundo Melhor*

O Prêmio Amanco por um Mundo Melhor é promovido anualmente pela Amanco Brasil, com o objetivo de contemplar os três melhores e mais representativos projetos de responsabilidade social da construção civil, julgados por personalidades representativas das entidades da área de desenvolvimento sustentável e de responsabilidade social. Recebemos a premiação nos anos de 2003 e 2004.

### *Abanet/MSN Brasil*

O Prêmio Abanet/MSN Brasil é concedido anualmente pela Associação Brasileira de Anunciantes, em parceria com a MSN Brasil. O prêmio prestigia os melhores casos de utilização de *marketing* digital e da tecnologia aplicada a propósitos mercadológicos e de comunicação. Recebemos a premiação em 2003 e 2005.

### *About de Comunicação Integrada e Dirigida*

O Prêmio *About* de Comunicação Integrada e Dirigida é concedido anualmente pela Revista *About*, a empresas que se destacaram por estratégias de relacionamento com cliente e estratégia de vendas pela *Internet*. Fomos premiados em 2003, na categoria Produtos de Consumo Durável.

### *Folha de Qualidade Imobiliária*

O jornal A Folha de São Paulo lançou em 2001, o Prêmio Folha de Qualidade Imobiliária, que é realizado anualmente. O prêmio é dividido em três módulos: Ranking do Setor Imobiliário, Grande Prêmio e Lançamento do Ano. Para a elaboração do *Ranking* do Setor Imobiliário, o Datafolha realiza um levantamento juntamente com a Secretária de Habitação da cidade de São Paulo e com a Amaral D'Ávila. Ganhamos tal premiação na sua modalidade Melhor Construtora do Ano em 2003.

Adicionalmente, a pesquisa Info 100 da Revista InfoExame, na última classificação feita em 2005 nos posicionou em 14º lugar, como uma das maiores empresas de comércio eletrônico (*electronic business*), por volume de vendas no mercado B2C. O nosso *ranking* em destaque decorre dos seguintes fatores: (i) 19,5% das vendas de Unidades realizadas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 foram originadas pela *Internet*; (ii) lançamos um dos primeiros *blogs* corporativos do Brasil e o primeiro *blog* da construção civil brasileira, que representa uma atitude inovadora e transparente para o mercado imobiliário; e (iii) lançamos o primeiro *Podcast* do mercado imobiliário.

#### *Revista Carta Capital*

Em 2002, 2003, 2004 e 2006, fomos premiados pela revista Carta Capital como uma das empresas mais admiradas do setor imobiliário, e nos classificamos entre as quatro primeiras, dentre 10 a 15 empresas classificadas em cada ano.

### **Empregados**

A tabela abaixo ilustra a nossa força de trabalho nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006:

|                              | Em 31 de dezembro de |            |            | Em 30 de    |
|------------------------------|----------------------|------------|------------|-------------|
|                              | 2003                 | 2004       | 2005       | setembro de |
| Construção e Engenharia..... | 314                  | 420        | 289        | 481         |
| Pessoal Administrativo ..... | 103                  | 115        | 104        | 128         |
| <b>Total.....</b>            | <b>417</b>           | <b>535</b> | <b>393</b> | <b>609</b>  |

Os empregados alocados nos escritórios desenvolvem atividades nas áreas de administração, recursos humanos, *marketing*, projetos, contabilidade, informática, incorporação, jurídica, construção e relacionamento com clientes, imobiliárias e fornecedores.

Os empregados que atuam nos canteiros de obras concentram-se no desempenho de serviços especializados, gerenciamento e supervisão, uma vez que a maior parte da mão-de-obra utilizada é terceirizada. Por ser a elevação da estrutura da obra uma fase estratégica, utilizamos predominantemente mão-de-obra própria.

Os profissionais terceirizados são contratados pelas empreiteiras e utilizados para a execução dos mais variados trabalhos dentro do canteiro de obras. Em 30 de setembro de 2006, contávamos com 362 profissionais terceirizados que prestavam serviços nas obras em andamento.

Temos sessões obrigatórias de treinamento técnico e sessões opcionais de treinamento geral, inclusive relacionadas à motivação e liderança. Nossos programas de treinamento técnico são relacionados a tendências e pesquisas de mercado, técnicas de comercialização, questões contábeis, financeiras e tributárias, gestão de custos, auditoria interna, gerenciamento de crise, atendimento ao cliente, análise e desenvolvimento de projetos e softwares e gestão de carreira. Acreditamos que os altos níveis de produtividade alcançados em nossos canteiros de obras e nossa reputação de atendimento ao cliente de qualidade superior podem ser em grande parte atribuídos à ênfase que damos ao treinamento contínuo dos empregados. Também temos programas de alfabetização de nossos empregados de construção civil, os quais, além de constituírem um projeto social, na verdade contribuem para o aumento da nossa produtividade.

Damos grande importância à prevenção de acidentes do trabalho. Nos últimos dois anos, não tivemos nenhum acidente grave. Nossa taxa baixíssima de acidentes do trabalho é resultado de nossos altos investimentos nesta área, dos programas freqüentes de treinamento dos nossos empregados de construção civil e dos empregados de nossas sub-empresas e dos critérios rígidos que exigimos sejam seguidos por nossas sub-empresas.

A maioria dos nossos empregados é filiada ao SINTRACON. Acreditamos que o nosso relacionamento com os nossos empregados e sindicatos seja bom. Em regra, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – Sinduscon negocia anualmente com o SINTRACON convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos nossos empregados. A convenção de trabalho mais recente foi celebrada em 8 de maio de 2006, prevendo reajuste salarial de 6,01% em 1º de maio de 2006.

Os benefícios proporcionados aos nossos empregados da construção civil, inclusive para os funcionários terceirizados, incluem café da manhã e refeições fornecidas por empresas terceirizadas, seguro de vida, assistência médica e odontológica por serviço especializado da construção civil e alfabetização adulta, com salas de aula em cada canteiro, através de cursos reconhecidos pelo Ministério da Educação, com emissão de certificado de conclusão primária (até 4ª série). Para nossos empregados administrativos, oferecemos seguro-saúde, atendimento odontológico e seguro de vida, vale-refeição, estacionamento subsidiado e treinamento, reembolso de até 20% de cursos de especialização, pós-graduação e *Master in Business Administration*.

#### *Plano de Participação nos Lucros e Resultados*

Em 4 de julho de 2006, os nossos acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária aprovaram o plano de participação nos nossos lucros e resultados (“PPLR”), com o propósito de estabelecer uma remuneração compatível com o mercado, capaz de atrair, reter e desenvolver talentos, em linha com os nossos objetivos e estratégias. É destinado ao nosso pessoal administrativo (diretores, gerentes, supervisores, coordenadores, demais colaboradores e estagiários) e de obras (engenheiros residentes, mestres, encarregados, administrativos e estagiários).

O nosso PPLR busca estabelecer indicadores de desempenho corporativos, departamentais e individuais, com os critérios de premiação que variam de acordo com o nível de responsabilidade e contribuição efetiva dos colaboradores na obtenção dos nossos lucros ou resultados.

#### *Corretores Autônomos*

Em 30 de setembro de 2006, contávamos ainda com uma equipe de 50 corretores autônomos.

A corretagem é modalidade contratual prevista nos artigos 722 a 729 do Código Civil e na Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Pela corretagem, o corretor efetua intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, sendo por isso remunerado. A característica principal da corretagem, que a difere do contrato de trabalho, é a de o corretor de imóveis atuar com independência e autonomia nas atividades por ele desempenhadas, assumindo também o risco financeiro da efetivação ou não do negócio. A remuneração é devida ao corretor exclusiva e diretamente pelo comprador, após a realização da intermediação contratada.

### **Contingências Judiciais e Administrativas**

#### *Geral*

Somos partes de processos judiciais e administrativos de natureza cível, tributária e trabalhista. Em 30 de setembro de 2006, nossas provisões para processos judiciais e administrativos eram de R\$6,1 milhões, dos quais R\$2,8 milhões referiam-se a processos tributários e R\$2,5 milhões referiam-se a processos cíveis e R\$0,8 milhão referiam-se a processos trabalhistas. Acreditamos que nossas provisões para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender prováveis perdas. Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente, se decidido de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais. Não acreditamos que qualquer decisão adversa individualmente afetaria de maneira relevante nossas atividades e imagem corporativa.

### *Processos Tributários*

Em 30 de setembro de 2006, éramos parte em processos tributários judiciais e administrativos, sendo discutidos R\$3,2 milhões e, desse total, R\$2,8 milhões estavam provisionados. O processo judicial individual mais significativo é no valor de R\$1,8 milhão, relativo ao recolhimento de COFINS sobre a receita auferida pelas vendas de bens imóveis. Com base no parecer de nossos advogados externos, constituímos provisão no valor de R\$1,8 milhão no nosso balanço patrimonial de 30 de setembro de 2006 para tal processo.

Na esfera administrativa, o processo individual mais significativo refere-se a autos de infração lavrados visando o recolhimento dos créditos tributários de IRPJ, CSLL, COFINS e FINSOCIAL relativos aos anos-base 1991, 1992 e 1993, sob alegação de omissão de receitas e passivo fictício em razão da não apresentação de documentos que suportaram o registro dos passivos e das despesas lançadas. O processo retornou a Primeira Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, o qual houve por bem excluir relevante montante, reduzindo o valor lançado nos autos de infração para R\$0,2 milhão. Aguardamos a intimação do acórdão em questão para oposição de embargos de declaração, se cabível. Com base no parecer de nossos advogados externos, efetuamos ao início do processo, depósito judicial de valor, à época, superior ao ora auferido, sendo que não foi constituída provisão para tal processo.

### *Processos Trabalhistas*

Em 30 de setembro de 2006, éramos parte em 140 processos trabalhistas instaurados contra nós em São Paulo, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$1,4 milhão. Desse número total de processos trabalhistas, 124 foram movidos por empregados de sociedades sub-empresárias, prestadoras de serviços terceirizados que foram contratadas por nós, e 16 são movidas por ex-funcionários nossos. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços contratadas por nós. Desta forma, constituímos uma provisão de R\$0,8 milhões para eventuais perdas, conforme parecer de nossos advogados externos.

### *Processos Cíveis*

Em 30 de setembro de 2006, éramos parte em 66 ações cíveis, sendo que em 16 ações somos autores e em 50 ações somos réus, perfazendo o valor total reclamado de aproximadamente R\$5,5 milhões, sendo aproximadamente R\$1,4 milhão relativos aos processos judiciais nos quais somos autores e aproximadamente R\$4,1 milhões relativos aos processos judiciais em que somos réus. Essas ações são relativas, principalmente, à (i) rescisão de contrato de compra e venda e respectiva reintegração de posse; (ii) cobrança judicial em razão da inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; e (iii) cobrança de condomínio. Não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causariam impacto relevante nas nossas atividades. Em 30 de setembro de 2006, a nossa provisão para os processos cíveis era de R\$2,5 milhões.

## **POLÍTICAS DE RESPONSABILIDADE SOCIAL, PATROCÍNIO E INCENTIVO CULTURAL**

Com o intuito de contribuir para o desenvolvimento social das comunidades onde atuamos, desenvolvemos inúmeros programas e projetos em diferentes áreas, dentre os quais destacamos os projetos a seguir descritos.

### **Alfabetização Digital**

Iniciamos este projeto em 2003, com o objetivo de criar condições para inclusão digital de todos os operários de suas obras. O trabalho é desenvolvido por um grupo de voluntários, composto por nossos funcionários. Fornecemos, ainda, a locomoção de todos os operários que se deslocam das obras até o laboratório e oferecemos lanches antes e depois das aulas a todos os alunos e voluntários.

### **Projeto Felicidade**

Este projeto foi lançado pela instituição judaica *Beit Chabad* do Brasil, em 2001. Todas as semanas, o Projeto Felicidade oferece às crianças acompanhadas de seus familiares passeios de até 5 dias, sempre com a supervisão de uma equipe médica especializada. Os passeios incluem hospedagem, transporte, alimentação e passeios, além de outras atividades com acompanhamento permanente de voluntários capacitados. Colaboramos todos os meses para a manutenção financeira do Projeto Felicidade.

### **Fundação Gol de Letra**

Este projeto foi criado em 1998 com o objetivo de contribuir para a qualidade de vida de crianças brasileiras menos favorecidas, principalmente através de projetos educacionais e esportivos. Desde 2002, colaboramos com a doação de recursos financeiros. Todas as vezes que os nossos clientes acessam o nosso *website*, oferecemos a eles a possibilidade de clicar em ícone específico, que desencadeia uma doação, feita voluntariamente por nós, mas em nome do cliente.

### **Ler e Construir**

Este projeto surgiu em 2002 e foi desenvolvido por nós, em parceria com a UNESP – Universidade Estadual Paulista e com o apoio didático do Senai. Ele tem por objetivo criar oportunidades para o aprimoramento cultural e social dos funcionários da Companhia. Ao final do programa, com duração de oito meses, os alunos são submetidos a uma avaliação final para a obtenção do certificado de alfabetização, reconhecido pelo MEC.

### **Primeiro Emprego**

Desde 2003, apoiamos a iniciativa da BM&F de promover a inserção de jovens socialmente excluídos com idade superior a 18 anos no mercado de trabalho. A Associação Profissionalizante BM&F, através do programa Faz Tudo, promove cursos de formação básica em diferentes setores. Abrimos oportunidades para que esses jovens apliquem os conhecimentos adquiridos durante o período de profissionalização, empregando-os em nossas obras.

### **Profissionais do Futuro**

Este projeto surgiu em 2003, quando constatamos a dificuldade de contratar mão-de-obra especializada de pedreiros, eletricitas, carpinteiros, etc. Uma série de cursos de capacitação adulta é desenvolvida. O projeto Profissionais do Futuro possibilita a inserção desses operários no mercado de trabalho, ensinando-os diversos ofícios, como alvenaria, elétrica, hidráulica. Os cursos são ministrados voluntariamente pelos nossos funcionários.

## **Projeto Vizinho**

Este projeto teve início em 2002, com o objetivo de construir um bom relacionamento e convívio pacífico entre nós e os moradores que residem próximo aos nossos empreendimentos em construção. Faz parte do Projeto Vizinho o combate máximo à poluição sonora. Estabelecemos horários de trabalho nas obras que acreditamos ser mais benéficos ao bem estar dos vizinhos do que o horário determinado na legislação brasileira. As calçadas de pedestres em frente às obras são lavadas diariamente, com água reutilizada de chuva, quando as condições climáticas permitem.

## ADMINISTRAÇÃO

Os membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria são responsáveis pela operação das nossas atividades e estão sujeitos às regras decorrentes da Lei das Sociedades por Ações, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e do Regulamento do Novo Mercado.

### Conselho de Administração

Nosso Conselho de Administração é responsável pelo estabelecimento das nossas políticas estratégicas gerais e, dentre outras atribuições, é responsável pelo estabelecimento de nossas políticas comerciais gerais, por eleger os nossos diretores e fiscalizar a gestão dos mesmos, bem como também é responsável pela escolha e destituição dos nossos auditores independentes.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve deter, no mínimo, uma ação ordinária de nossa emissão, podendo residir no Brasil ou no exterior e devendo ser eleito pelos titulares de nossas ações ordinárias reunidos em Assembléia Geral. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o membro do Conselho de Administração está proibido de votar em qualquer assembléia, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais este tenha um conflito de interesses com o nosso.

Os conselheiros terão mandato unificado de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento. Os conselheiros deverão, ainda, subscrever, previamente à sua investidura no cargo, o termo de anuência dos administradores, previsto no Regulamento do Novo Mercado. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas de companhias abertas que detiverem em conjunto ações ordinárias representativas de, no mínimo, 15% do nosso capital social durante um período de, no mínimo, três meses, têm o direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração.

O Conselho de Administração se reúne ordinariamente, doze vezes por ano, sendo, pelo menos, uma vez a cada mês e extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. Todas as decisões do Conselho de Administração são tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes a qualquer reunião.

De acordo com o nosso Estatuto Social, o Conselho de Administração será composto de, no mínimo cinco e, no máximo, sete membros. Atualmente, nosso Conselho de Administração é composto por cinco membros, com mandato unificado de dois anos e com direito à reeleição. Nosso Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos nossos conselheiros.

Cumpramos ressaltar que o Regulamento do Novo Mercado sofreu recentemente algumas alterações que passaram a vigorar a partir de 6 de fevereiro de 2006, dentre as quais destacamos a disposição que estabelece que pelo menos 20% dos membros do nosso Conselho de Administração sejam Conselheiros Independentes.

A tabela a seguir indica o nome, cargo, idade, data de eleição e mandato dos atuais membros do nosso Conselho de Administração, e é acompanhada de uma breve descrição biográfica de cada um dos atuais conselheiros:

| Nome                             | Cargo  | Idade | Eleição   | Mandato           |
|----------------------------------|--|-------|-----------|-------------------|
| Meyer Joseph Nigri               | Presidente do Conselho de Administração      | 51    | 4/7/2006  | Até a AGO de 2008 |
| Carlos Alberto Júlio*            | Vice-Presidente do Conselho de Administração | 49    | 4/7/2006  | Até a AGO de 2008 |
| José Roberto Mendonça de Barros* | Conselheiro                                  | 62    | 4/7/2006  | Até a AGO de 2008 |
| Maurizio Mauro*                  | Conselheiro                                  | 57    | 4/7/2006  | Até a AGO de 2008 |
| Ricardo Barbosa Leonardos*       | Conselheiro                                  | 49    | 17/7/2006 | Até a AGO de 2008 |

\*Conselheiro Independente.

Consta a seguir sumário da experiência profissional, áreas de atuação e principais interesses comerciais externos dos nossos atuais conselheiros:

*Meyer Joseph Nigri.* O Sr. Meyer é presidente do nosso Conselho de Administração e nosso Diretor Presidente, desde a constituição da Companhia em 2006. O Sr. Meyer é também o sócio fundador e presidente da Tecnisa Engenharia desde 1977. O Sr. Meyer é graduado em engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. O endereço comercial do Sr. Meyer é a Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Carlos Alberto Júlio.* O Sr. Carlos é vice-presidente do nosso Conselho de Administração desde julho de 2006. O Sr. Carlos desde 2000 é presidente da HSM do Brasil Ltda. e membro de Conselhos de Administração e Conselhos Consultivos, sua experiência engloba a Metisa Metalúrgica Timboense S.A., a Lince Participações e Empreendimentos Ltda., o Grupo Almeida Junior e a FutureKids do Brasil Serviços e Comércio Ltda. O Sr. Carlos foi Presidente da Polaroid do Brasil Ltda. por 7 anos, da Círculo Comércio Exterior Ltda. por 6 anos e Vice-presidente da Voko Sistemas e Móveis Ltda. por 4 anos. O Sr. Carlos é professor da Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo, dos programas de *Master in Business Administration* da Escola Superior de Propaganda e *Marketing* – ESPM, e dos programas de educação continuada GV Pec da FGV. O Sr. Carlos é graduado em Administração de Empresas pela Faculdade de Administração de São Paulo, com mestrado nos Estados Unidos da América e especialização em *Marketing Estratégico* pela *Harvard Business School* e em *Marketing* no *International Institute for Management Development* - IMD, em Lausanne, na Suíça. O endereço comercial do Sr. Carlos é a Alameda Marmoré, n.º 989, 13º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*José Roberto Mendonça de Barros.* O Sr. José Roberto é membro do nosso Conselho de Administração desde julho de 2006. O Sr. José Roberto também faz parte do Conselho de Administração da Fundação BUNGE, da Souto Vidigal S.A. e da GP Investments e do Conselho Consultivo da Companhia de Gás de São Paulo (COMGÁS) e da Companhia Brasileira de Distribuição (Pão de Açúcar). Pertenceu ao Comitê Estratégico da Companhia Vale do Rio Doce de fevereiro de 2002 a março de 2006. O Sr. José Roberto foi Professor Assistente Doutor da Faculdade de Economia da Universidade de São Paulo, de 1967 a 2001. Foi sócio gerente da Mendonça de Barros Associados S/C Ltda. (1978 a 1994), Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda (janeiro de 1995 a março de 1998) e Secretário Executivo da Câmara de Comércio Exterior da Presidência da República (de abril de 1998 a novembro de 1998). Retomou as atividades de consultoria a partir de janeiro de 1999. Foi professor visitante do Departamento de Economia Agrícola e Sociologia Rural da *Ohio State University* (1980). O Sr. José Roberto graduou-se em Economia, com doutorado em Economia pela Universidade de São Paulo (1973) e Pós-Doutorado no *Economic Growth Center, Yale University*, nos Estados Unidos da América (1973/1974). O endereço comercial do Sr. José Roberto é a Rua Dr. José Pereira de Queiroz, n.º 57, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Maurizio Mauro.* O Sr. Maurizio foi presidente executivo do Grupo Abril de 2001 a 2006. Como sócio sênior da Booz Allen Hamilton, onde esteve por 14 anos, foi seu presidente no Brasil e serviu o setor de serviços principalmente em projetos estratégicos de renovação. O Sr. Maurizio é graduado em administração de empresas pela FGV e pós-graduado em Finanças pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo. O endereço comercial do Sr. Maurizio é a Rua Viradouro, n.º 63, 9º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Ricardo Barbosa Leonardos. O Sr. Leonardos foi sócio da Brasilpar Serviços Financeiros Ltda. de 1984 a 1996. Foi Diretor Presidente da Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., de setembro de 1996 a junho de 1997 e da ING Investment Management Ltda. entre 1997 e 2002. O Sr. Leonardos foi ainda Diretor Financeiro da Optiglobe do Brasil Ltda., empresa de terceirização de tecnologia do Grupo Votorantim, em 2004. Desde 2005, é sócio da Symphony Consultoria e Participações Ltda., uma empresa de consultoria a empresas familiares. Foi membro do conselho de administração de várias companhias e de associações, dentre as quais o Banco Sudameris de Investimento S.A., Medidata Informática S.A., Digital S.A. Indústria Eletrônica, ADEVAL - Associação Nacional das Distribuidoras de Valores Mobiliários e ABVCAP - Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital. Participa atualmente dos conselhos de administração da Sociedade Hospital Samaritano e da Ecom Energia Ltda.. O Sr. Leonardos é economista graduado pela Faculdade São Luiz e possui Master in Business Administration pela New York University - Leonard Stern School of Business - em Administração de Empresas e Negócios Internacionais. O endereço comercial do Sr. Leonardos é a Rua Jerônimo da Veiga, n.º 384, 10º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

## Diretoria

Nossos Diretores são os nossos representantes legais, responsáveis, principalmente, pela administração cotidiana 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 nossa Diretoria deve ser residente no País, podendo ser acionista ou não. Além disso, até o máximo de um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ser eleitos para o cargo de Diretores.

Nosso Estatuto Social dispõe que a Diretoria será composta por no mínimo dois e no máximo sete diretores, com a seguinte denominação: Diretor Presidente, Diretor Financeiro, Diretor de Relação com Investidores, Diretor Técnico, Diretor Comercial, Diretor de Marketing e Diretor Administrativo.

Os Diretores são eleitos pelo nosso Conselho de Administração com mandato de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer tempo.

Atualmente, a nossa Diretoria é formada por seis membros, eleitos em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 17 de julho de 2006, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2007, sendo permitida a reeleição. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os nossos diretores deverão ser residentes no País, mas deles não será exigida a qualidade de acionista.

A representação da Companhia cabe ao Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor, a quaisquer três Diretores em conjunto, ou, ainda, a um ou mais procuradores em conjunto, com poderes específicos.

A nossa Diretoria de Relações com Investidores está localizada na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte. A responsável por esta Diretoria é a Sra. Andrea Cristina Ruschmann, eleita Diretora Financeira e de Relações com Investidores na reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 4 de setembro de 2006.

A tabela abaixo indica o nome, cargo, idade, data de eleição e mandato de cada um dos nossos diretores, e é acompanhada de uma breve descrição biográfica de cada um deles:

| Nome                      | Cargo  | Idade | Eleição   | Mandato           |
|---------------------------|--|-------|-----------|-------------------|
| Meyer Joseph Nigri        | Diretor Presidente                                 | 51    | 17/7/2006 | Até a AGO de 2008 |
| Tomas Laszlo Banlaky      | Diretor Administrativo                             | 49    | 17/7/2006 | Até a AGO de 2008 |
| Romeo Deon Busarello      | Diretor de <i>Marketing</i>                        | 40    | 17/7/2006 | Até a AGO de 2008 |
| Douglas Duarte            | Diretor Comercial                                  | 42    | 17/7/2006 | Até a AGO de 2008 |
| Fabio Villas Bôas         | Diretor Técnico                                    | 49    | 17/7/2006 | Até a AGO de 2008 |
| Andrea Cristina Ruschmann | Diretora Financeira e de Relações com Investidores | 37    | 4/9/2006  | Até a AGO de 2008 |

*Tomas Laszlo Banlaky.* O Sr. Tomas ingressou na Tecnisa Engenharia em 1988, atuando como gerente de planejamento e orçamento, assumindo a Diretoria Administrativa em 1994. Entre 1984 e 1985 atuou como engenheiro civil na Método Engenharia S.A. e entre 1985 e 1988 atuou como responsável pelo setor de planejamento de suprimento da Duratex S.A. No período compreendido entre 1994 e julho de 2006, o Sr. Tomas foi responsável pela diretoria financeira da Tecnisa Engenharia. O Sr. Tomas é engenheiro civil graduado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e pós-graduado em gestão empresarial pela FGV.

*Romeo Deon Busarello.* O Sr. Romeo ingressou na Tecnisa Engenharia em 2001, assumindo a Diretoria de *Marketing*. Entre 1987 e 1989 atuou como assistente de produtos e *marketing* na Artex S.A. Fábrica de Artefatos Têxteis; entre 1990 e 1995 atuou como gerente de *marketing* da Condor Relógios; entre 1995 e 1996 atuou como gerente de marketing da Dumont Saab do Brasil S.A.; entre 1996 e 2000 atuou na Polaroid do Brasil Ltda. e entre 2000 e 2001 atuou como Diretor de marketing na Officemax Brasil Ltda. É professor no programa de Master in Business Administration da Escola Superior de Propaganda e Marketing - ESPM. O Sr. Romeo é graduado em Administração de Empresas pela Universidade de Blumenau, pós-graduado em marketing pela ESPM, especializado em marketing estratégico pela FGV e mestre em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

*Douglas Duarte.* O Sr. Douglas ingressou na Tecnisa Engenharia em 2003, assumindo a Diretoria Comercial. Entre 1985 e 1986 atuou como gerente de produtos no Unibanco União de Bancos Brasileiros S.A.; entre 1986 e 1990 atuou como corretor de imóveis na Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. (Embraci) na divisão da Lopes Consultoria de Imóveis S.A. e na Jorge's Imóveis e Administração Ltda.; entre 1990 e 1994 atuou como gerente de vendas da Embraci; entre 1994 e 2000 atuou como superintendente de vendas e superintendente de atendimento da Lopes Consultoria de Imóveis S.A.; entre 2000 e 2001 atuou como superintendente de relações com o mercado imobiliário na Real State Web S/A. (Planeta Imóvel); entre 2001 e 2003, atuou como Diretor de Marketing na Concivil Construtora e Incorporadora Ltda. e Diretor de Atendimento na Estanzola Administradora Hoteleira e Comercial Ltda.

*Fabio Villas Bôas.* O Sr. Fabio ingressou na Tecnisa Engenharia em 2003, assumindo a Diretoria Técnica. Entre 1996 e 2003 atuou como coordenador geral da obra do Novo Espaço Natura, em Cajamar, e do Novo Centro de Distribuição Itapeverica; entre 1987 e 1993 atuou como Diretor da Omnia Engenharia e Construções S.A., assumindo até 1995 a direção geral de outra empresa do grupo, e entre 1984 e 1987 foi Diretor Técnico da Ricardo Julião Arquitetura e Urbanismo Ltda. O Sr. Fabio é graduado em engenharia civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

*Andrea Cristina Ruschmann.* A Sra. Andrea ingressou na Companhia em setembro de 2006, assumindo a Diretoria Financeira e de Relações com Investidores. Trabalhou no mercado financeiro entre 1990 e 1999, tendo atuado durante 5 anos no ING Bank N.V., na área de Investment Banking com foco nas áreas de M&A e Project Finance. Entre 1999 e 2006, atuou junto ao grupo norte-americano AES, acionista controlador da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A. e AES Tietê S.A., tendo atuado nas áreas financeira e de relações com investidores dessas duas companhias. Também participou de avaliação de projetos e de aquisição de empresas, oferta pública de ações, reestruturação de dívidas e de participação societária. A Sra. Andrea é administradora de empresas graduada e pós-graduada em finanças pela FGV.

O endereço comercial de todos os nossos diretores é na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

## 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 companhia. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

Nosso Conselho Fiscal não é permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de certo número de acionistas e no momento em que forem eleitos, deverão assinar o termo de anuência Ao Regulamento do Novo Mercado. Uma vez instalado, será constituído de três a cinco membros efetivos e suplentes em igual número. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução 324, de 19 de janeiro de 2000 da CVM e, considerando o capital social da Companhia nesta data, quando seu funcionamento não é permanente, o Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembléia Geral, a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 6% das ações ordinárias, com mandato até a primeira assembléia geral ordinária seguinte à sua instalação. Ademais, acionistas minoritários que representem, no mínimo, 10% das ações ordinárias, também têm direito de eleger separadamente um membro do Conselho Fiscal e seu suplente.

A remuneração dos conselheiros fiscais é fixada na assembléia geral em que foram eleitos.

Atualmente, não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado.

## Ações de Titularidade dos Administradores

A tabela abaixo indica o nome, o cargo, a quantidade de ações e o percentual (em relação ao total de nossas ações ordinárias) detido por cada um dos nossos administradores, na data deste Prospecto.

| Nome                              | Cargo  | Quantidade de Ações Ordinárias | % Capital Social |
|-----------------------------------|--|--------------------------------|------------------|
| Meyer Joseph Nigri <sup>(1)</sup> | Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente | 19.999.890                     | 19,9             |
| Carlos Alberto Júlio              | Vice-presidente do Conselho de Administração                 | 3                              | 0,0000025        |
| José Roberto Mendonça de Barros   | Conselheiro  | 3                              | 0,0000025        |
| Maurizio Mauro                    | Conselheiro  | 3                              | 0,0000025        |
| Ricardo Barbosa Leonardos         | Conselheiro  | 3                              | 0,0000025        |

<sup>(1)</sup> Detém 99,9% das quotas do nosso Acionista Controlador.

## Remuneração

De acordo com o nosso Estatuto Social, compete aos nossos acionistas, reunidos em assembléia geral, fixar a remuneração, de modo global ou individualizado, dos membros do nosso Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal, se instalado.

Na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 4 de julho de 2006, foi fixada a remuneração anual global dos nossos administradores no montante de R\$4.500.000,00.

## **Plano de Opção de Compra de Ações**

Em 4 de julho de 2006, os nossos acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária aprovaram as diretrizes gerais do plano de opção de compra de ações (“Plano de Opção”) direcionado aos nossos administradores, empregados em posição de comando e prestadores de serviços da Companhia ou de sociedades sob o seu controle, cujos termos e condições específicas são aprovadas pelo nosso Conselho de Administração (“Beneficiários”). Nos termos do Plano de Opção, que é administrado pelo nosso Conselho de Administração, podem ser outorgadas aos Beneficiários opções de compra de ações até o limite de 2% do total do nosso capital social, em cada ano, sempre dentro do limite do nosso capital autorizado.

As opções para aquisição das nossas ações ordinárias serão outorgadas sem custo e não poderão ser transferidas, exceto em circunstâncias determinadas. A opção poderá ser exercida conforme prazo e preço a ser determinado pelo nosso Conselho de Administração, quando da sua outorga, não podendo, entretanto, o preço de exercício ser inferior à média do valor de mercado das ações ordinárias da Companhia nos últimos 10 pregões da BOVESPA, anteriores à outorga da opção (que ocorre na data de celebração do contrato de opção), reduzido de um deságio de até 25%. Entretanto, enquanto as nossas ações ordinárias não forem negociadas na BOVESPA, o preço de exercício da opção de compra das nossas ações será fixado de acordo com qualquer outro critério previsto no artigo 170, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

As opções para aquisição de nossas ações poderão ser extintas ou terem seus prazos e condições de exercício modificados nas hipóteses de desligamento, por demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviços, renúncia ou destituição do cargo, aposentadoria, invalidez ou falecimento, do seu respectivo titular.

No caso de exercício da opção de compra de nossas ações, nosso Conselho de Administração deverá aprovar a emissão de novas ações, dentro do limite do capital autorizado ou, desde que previamente autorizado pela CVM, autorizar a alienação de ações mantidas em tesouraria. Caso o exercício da opção de compra de ações ocorra por meio da emissão de novas ações, haverá aumento do nosso capital social e os nossos acionistas não terão direito de preferência para a subscrição de tais ações, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social, tendo, portanto, suas respectivas participações diluídas em nosso capital social.

Em 17 de julho de 2006, em 31 de outubro de 2006 e em 19 de dezembro de 2006, o nosso Conselho de Administração autorizou a outorga de opções de compra de ações em favor dos membros da nossa Diretoria num total de até 550.000 ações ordinárias de nossa emissão. O preço de exercício dessas opções corresponderá a R\$1,96 por ação, corrigido monetariamente pelo IGP-M a partir da data de celebração do Contrato de Opção até a data de exercício da Opção. Essa autorização do nosso Conselho de Administração, contudo, está condicionada à conclusão da Oferta, de modo que, até a data deste Prospecto, a Companhia não outorgou nenhuma opção de compra de ações.

## **Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e os Acionistas Controladores da Companhia**

Não há relação familiar entre os nossos administradores, bem como entre os administradores e os acionistas controladores direto e indireto da Companhia. O nosso acionista controlador indireto é o nosso Diretor Presidente e o Presidente do nosso Conselho de Administração.

## PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTA VENDEDOR

### Principais Acionistas

A tabela abaixo contém informações sobre a titularidade das nossas ações ordinárias na data deste Prospecto, por cada um dos nossos acionistas, titulares de 5% ou mais de nossas ações ordinárias, inclusive o Acionista Vendedor e todos os membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria como um grupo, indicando suas respectivas participações antes e depois da Oferta, sem levar em conta o exercício da Opção de Lote Suplementar.

|  | Ações Ordinárias<br>antes da Oferta |                      | Ações Ordinárias<br>após a Oferta |                      |
|--|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
|  | Ações<br>Ordinárias                 | Capital<br>Total (%) | Ações<br>Ordinárias               | Capital<br>Total (%) |
| Jar Participações <sup>(1)</sup> ..... | 79.999.998                          | 80                   | 79.999.998                        | 55,0                 |
| Meyer Joseph Nigri.....                | 19.999.890                          | 19,9                 | 4.565.211                         | 3,1                  |
| Lilian Raquel Czeresnia Nigri.....     | 100                                 | 0,0001               | 100                               | 0,0001               |
| Conselheiros e diretores .....         | 12                                  | 0,00001              | 12                                | 0,00001              |
| <b>Total .....</b>                     | <b>100.000.000</b>                  | <b>100</b>           | <b>84.565.321</b>                 | <b>58,1</b>          |

<sup>(1)</sup> O Acionista Vendedor detém 99,9% das quotas do capital social da Jar Participações.

### Acionista Controlador

O nosso acionista controlador indireto é o Sr. Meyer Joseph Nigri, o fundador da Companhia, por meio da Jar Participações. O nosso acionista controlador indireto também é o Acionista Vendedor, e está ofertando 15.434.679 Ações, que representam 15,4% das nossas ações ordinárias sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar.

### Acordo de Acionistas

Não há qualquer Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia.

## OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em geral, a nossa Companhia, nossas Controladas e Coligadas realizam operações financeiras e comerciais entre si, em condições usualmente praticadas no mercado de incorporação, construção e vendas imobiliárias.

Os principais saldos de ativos e passivos no período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2006 decorrem de contratos de mútuo com as nossas Controladas e sociedades sob controle comum, os quais possuem vencimento de, aproximadamente, 180 dias da data do contrato, com cláusula de renovação automática e não estão sujeitos a encargos financeiros. Os contratos de mútuo determinam incidência de juros de 1% ao mês e multa de 5% sobre o montante principal, somente para as transações não liquidadas na data do vencimento determinada em contrato.

As operações entre partes relacionadas realizadas nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 estão relacionadas a seguir:

|   | 2003         | 2004   | 2005  |
|---|--------------|--------|-------|
|   | (Em R\$ mil) |        |       |
| <b>Realizável a Longo Prazo</b>                         |              |        |       |
| Jandira .....   | –            | 13.102 | –     |
| Forest Hill .....                                       | –            | 3.546  | –     |
| Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações..... | 2.130        | 2.160  | 1.212 |
| Cyrela Investimentos e Participações Ltda.....          | 1.704        | 478    | 969   |
| TPR Empreendimentos e Participações Ltda.....           | 852          | 864    | 485   |
| Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.....                  | 426          | 432    | 242   |
| Paraguassu SPE Investimento Imobiliário Ltda.....       | –            | 834    | 2.891 |
| Outros.....   | –            | 494    | 10    |
|   | 5.112        | 21.910 | 5.809 |

A Jandira apresenta um saldo a receber do principal quotista da Tecnisa, decorrente do adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Jandira. A apuração do resultado desse consórcio foi efetuada em dezembro de 2005, quando do acerto de contas entre o consórcio e o sócio-quotista. Os resultados apurados nos consórcios são registrados conforme descrito na Nota Explicativa n.º 10.

A Forest Hill apresenta um saldo a receber do principal sócio-quotista da Tecnisa, decorrente do adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá.

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2005, da Paraguassu SPE Investimento Imobiliário Ltda., no montante de R\$2.891 mil, refere-se a empréstimo de mútuo com a Tecnisa Engenharia para aquisição de terreno naquela sociedade.

Os saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações referem-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

|   | 2003         | 2004 | 2005  |
|---|--------------|------|-------|
|   | (Em R\$ mil) |      |       |
| <b>Passivo Circulante</b>                                       |              |      |       |
| Contas a pagar com o principal sócio quotista.....              | 87           | 24   | –     |
| Jandira.....  | 3.462        | –    | –     |
| Forest Hill .....   | –            | –    | 2.899 |
| Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ..... | –            | –    | 2.817 |
| Outros.....   | 626          | –    | –     |
|   | 4.175        | 24   | 5.716 |

O saldo de contas a pagar em 31 de dezembro de 2003, no montante de R\$3.462 mil, refere-se a mútuo para a compra do terreno do Consórcio Jandira.

O saldo de contas a pagar com a Forrest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$2.899 mil, refere-se a adiantamentos efetuados para desenvolvimento de novos negócios com a Tecnisa Engenharia.

O saldo de contas a pagar em 31 de dezembro de 2005 no montante de R\$2.817 mil, com a Magnum, refere-se à aquisição de terreno do consórcio Afonso Brás.

As operações entre partes relacionadas realizadas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 estão relacionadas a seguir:

|   | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>Realizável a longo prazo</b>                                 |                     |                    |
| Arizona .....   | 4.131               | –                  |
| Juquis .....  | 3.205               | –                  |
| Ametista .....  | 2.957               | –                  |
| Contas a receber do Acionista Controlador                       | 2.500               | 2.500              |
| Califórnia .....  | 2.105               | –                  |
| Mosaico .....   | 827                 | –                  |
| Alaska .....  | 691                 | –                  |
| Indiana .....   | 288                 | –                  |
| Tecnisa Socipar .....   | 254                 | –                  |
| Nevada .....  | 333                 | –                  |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....            | 190                 | –                  |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....                  | 125                 | –                  |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....                  | 106                 | –                  |
| Texas .....   | 60                  | –                  |
| Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ..... | –                   | 2.067              |
| Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações .....        | –                   | 1.212              |
| Cyrela Investimentos e Participações Ltda. ....                 | –                   | 969                |
| Paraguassu SPE Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                   | 876                |
| TPR Empreendimentos e Participações Ltda. ....                  | –                   | 485                |
| Cyrela Comercial Imobiliária Ltda. ....                         | –                   | 242                |
| Outros .....  | –                   | 37                 |
|   | <u>17.772</u>       | <u>8.388</u>       |

O saldo de conta a receber da Arizona refere-se a mútuo para compra de terreno naquela sociedade, o qual foi eliminado na consolidação.

O saldo de contas a receber da Juquis refere-se a mútuo para compra de terreno naquela sociedade, bem como para pagamento de despesas com *stands* e demais despesas comerciais, o qual foi eliminado na consolidação.

O saldo de contas a receber da Ametista refere-se a mútuo para compra de terreno naquela sociedade, o qual foi eliminado na consolidação.

O saldo de contas a receber com o Acionista Controlador, no valor de R\$2.500 mil, refere-se a empréstimo a partes relacionadas, o qual será liquidado até 31 de março de 2007. Para informações adicionais, veja "Operações com Partes Relacionadas – Contratos e Obrigações Relevantes entre os Administradores e a Companhia", abaixo.

O saldo de contas a receber da Califórnia refere-se a mútuo para compra de terreno naquela sociedade.

O saldo de contas a receber da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

O saldo a receber da Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

O saldo a receber da Cyrela Investimentos e Participações Ltda. refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

### **Contratos e Obrigações Relevantes entre os Administradores e a Companhia**

Em 7 de agosto de 2006, o nosso Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos, no valor de R\$2,5 milhões, referentes à parcela do resultado apurado na Tecnisa Holding no período compreendido entre 1º de abril de 2006 e 30 de junho de 2006, resultado este que foi incorporado ao patrimônio líquido da Companhia em 4 de julho de 2006. Posteriormente a tal deliberação, foi constatado que em 7 de agosto de 2006, não havia, de fato, resultados apurados na Companhia disponíveis para distribuição, pelo que deliberou-se pelo cancelamento da referida distribuição.

Tendo em vista que o referido cancelamento da distribuição dos dividendos ocorreu em 8 de dezembro de 2006, após o efetivo pagamento ao acionista controlador indireto, ocorrido em 12 de setembro de 2006, a Companhia reclassificou o valor pago para a conta de partes relacionadas, a título de mútuo, firmando contrato com o acionista controlador indireto, sem cláusula de remuneração, o qual deverá ser liquidado até 31 de março de 2007.

## DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Esta seção apresenta o sumário de certas disposições do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, das regras da CVM e do Regulamento do Novo Mercado aplicáveis à nossa Companhia.

### Geral

Somos uma sociedade por ações, constituída de acordo com as leis do Brasil, tendo solicitado o registro de companhia aberta à CVM em 1º de setembro de 2006, o qual foi concedido em 9 de janeiro de 2007, sob o código 20.435.

### Capital Social

Na data deste Prospecto, o nosso capital social é de R\$78.206.058,48, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com nosso Estatuto Social, por deliberação do nosso Conselho de Administração, nosso capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, em 200.000.000 de ações ordinárias adicionais. Os nossos acionistas deverão aprovar em Assembléia Geral Extraordinária qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado acima mencionado. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado e com o nosso Estatuto Social, o nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias.

### Histórico do Capital Social

Em 24 de agosto de 1977, foi constituída a Tecnisa Engenharia, sociedade por meio da qual o Acionista Vendedor iniciou no segmento de engenharia e construção civil, atividades que atualmente são desenvolvidas por nós.

Em 29 de janeiro de 1999, a Tecnisa Engenharia sofreu uma cisão parcial, sendo parte de seus ativos e obrigações transferidos para a Tecnisa Empreendimentos, cujos sócios são os mesmos da Tecnisa Engenharia.

A Tecnisa Holding, sociedade limitada constituída em 12 de setembro de 2005, com capital social de R\$10.000,00, dividido em 10.000 quotas, das quais 9.900 quotas foram subscritas pelo Acionista Vendedor e 100 quotas foram subscritas pela Sra. Lillian Raquel Czeresnia Nigri, sendo que todas as ações foram integralizadas ao preço de R\$1,00 cada, em moeda corrente nacional. Em 4 de julho de 2006, o capital social da Tecnisa Holding era de R\$78.205.958,00, dividido em 78.205.958 quotas, das quais 78.205.851 são de titularidade do nosso Acionista Vendedor e 107 quotas são de titularidade da Sra. Lillian Raquel Czeresnia Nigri.

Em 30 de janeiro de 2006, o capital social da Tecnisa Engenharia foi reduzido em R\$42.867.662,00 e tal valor foi reembolsado ao Acionista Vendedor, mediante a transferência da totalidade das ações da Anubis.

Em 22 de março de 2006, o Acionista Vendedor aumentou o capital social da Tecnisa Holding em R\$73.121.406,00, mediante a transferência à sociedade de quotas do capital social de sua titularidade em outras sociedades e também por meio de adiantamentos para futuros aumentos de capital.

Em 22 de maio de 2006 foi constituída a Companhia, com capital social de R\$100,00, dividido em 100 ações, das quais 99 ações foram subscritas pelo nosso Acionista Vendedor e 1 ação foi subscrita pela Sra. Lillian Raquel Czeresnia Nigri, sendo que todas as ações ordinárias foram integralizadas ao preço de R\$1,00 cada, em moeda corrente nacional.

Em 3 de julho de 2006, os sócios da Tecnisa Holding aprovaram o aumento do seu capital social em R\$5.074.545,00, passando para R\$78.205.958, mediante a capitalização dos lucros apurados no primeiro trimestre de 2006.

Em 4 de julho de 2006, a Tecnisa Holding, foi incorporada pela Tecnisa e, em consequência, o capital social da Tecnisa aumentou de R\$100,00 para R\$78.206.058,00, com a emissão de 39.999.900 novas ações ordinárias, das quais 39.999.861 ações foram subscritas pelo nosso Acionista Vendedor e 39 ações foram subscritas pela Sra. Lillian Raquel Czeresnia Nigri, sendo que todas as ações foram integralizadas ao preço de R\$1,95 cada, mediante versão do patrimônio líquido da Tecnisa Holding, avaliado pelo valor contábil de R\$78.205.958,00.

Em 23 de agosto de 2006, o nosso Acionista Vendedor subscreveu um aumento de capital de 62.564.847 quotas do capital social da Jar Participações, ao preço de R\$1,00 cada quota, que foi integralizado mediante conferência de 32.000.000 ações de sua titularidade no capital social da Tecnisa.

Em 6 de outubro de 2006, concluímos a reforma de nosso Estatuto Social, que visou a sua adaptação às regras do Novo Mercado, assim como à nossa condição de companhia aberta.

Em 12 de dezembro de 2006, aprovamos o desdobramento da totalidade das ações representativas do nosso capital social, na proporção de 1 ação para 2,5 ações.

Em 11 de janeiro de 2007, aprovamos o aumento do nosso capital social em 45.434.789 ações ordinárias, as quais serão emitidas no âmbito da Oferta.

### **Objeto Social**

Nosso objeto social, definido no artigo 3º do nosso Estatuto Social, consiste na (i) incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) na participação da Companhia, como sócia ou acionista, em outras sociedades ou empreendimentos, no Brasil ou no exterior.

### **Registro das Nossas Ações Ordinárias**

As nossas ações ordinárias são mantidas sob a forma escritural no Banco Itaú S.A. A transferência de nossas 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.

### **Ações em Tesouraria**

Não possuímos ações em tesouraria.

## **Direitos das Ações Ordinárias**

Cada Ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas nossas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias. De acordo com nosso Estatuto Social e com o Regulamento do Novo Mercado, não podemos emitir ações sem direito a voto ou com direitos de voto restritos. Além disso, de acordo com o nosso Estatuto Social e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares das nossas ações direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações, na proporção de suas participações no capital social total da Companhia. Para informações adicionais sobre o pagamento de dividendos e outras distribuições com relação às nossas ações, veja a seção "Dividendos e Política de Dividendos – Alocação do Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos – Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio". No caso da nossa liquidação, é conferido aos titulares das nossas ações ordinárias o direito ao recebimento do capital, na proporção das ações devidas por cada um, após o cumprimento de todas as nossas obrigações. Os acionistas têm direito de preferência na subscrição de novas nossas ações ordinárias, exceto em situações específicas previstas na Lei das Sociedades por Ações. Para informações adicionais sobre o exercício do direito de preferência pelos acionistas, veja "- Direito de Preferência" abaixo.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o nosso Estatuto Social e as deliberações adotadas pelos nossos acionistas em assembleia geral podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos:

- direito a participar da distribuição dos lucros;
- direito a participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, da 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 a retirar-se da nossa Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito em "- Direito de Recesso" e "- Resgate" abaixo.

## **Assembleias Gerais**

Nas assembleias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao nosso objeto e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes aos nossos interesses. Compete, exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, em assembleia geral ordinária, as nossas demonstrações financeiras, e deliberar sobre a destinação do nosso lucro líquido e o pagamento de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior.

Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em assembleias gerais ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em assembleia geral extraordinária. Os membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembleia geral.

Uma assembleia geral extraordinária pode ser realizada concomitantemente a uma assembleia geral ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir em assembleia geral, exclusivamente, sobre as matérias abaixo, sem prejuízo de outras matérias de sua competência:

- reforma do nosso Estatuto Social;
- eleição e destituição dos membros do nosso Conselho de Administração;

- fixação dos honorários globais dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, assim como da remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado;
- atribuição de bonificações em ações;
- desdobramentos de ações de nossa emissão;
- aprovação de planos de opção de compra de ações;
- tomada das contas dos administradores e deliberação sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- destinação do lucro líquido do exercício e pagamento de dividendos, de acordo com proposta apresentada pela nossa administração;
- eleição do liquidante, bem como dos membros do Conselho Fiscal, o qual deverá funcionar no período de liquidação; e
- saída do Novo Mercado.

#### *Quorum*

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembléia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que 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 nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das nossas ações ordinárias e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas. De modo geral, a aprovação de acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma assembléia geral, e que representem, no mínimo, a maioria das ações ordinárias, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações ordinárias é necessária para a aprovação das seguintes matérias:

- a redução do dividendo obrigatório;
- a mudança do objeto social;
- a fusão ou incorporação;
- a cisão;
- a participação em um grupo de sociedades;
- a cessação do estado de liquidação;
- a dissolução; e
- a incorporação de nossas ações em outra sociedade.

Enquanto estivermos no Novo Mercado, o nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias e, para sair do Novo Mercado e passar a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, o Acionista Controlador deverá realizar uma oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas. Veja “ - Saída do Novo Mercado”.

### *Convocação*

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas assembléias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como em outro jornal de grande circulação (atualmente utilizamos o jornal Valor Econômico). A primeira convocação deve ser feita, no mínimo, 15 dias antes da realização da assembléia geral, e a segunda convocação deve ser feita com 8 dias de antecedência. A CVM poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e ouvida a nossa Companhia, em determinadas circunstâncias, requerer que a primeira convocação para nossas assembléias gerais seja feita em até 30 dias antes da realização da respectiva assembléia geral.

### *Local da Realização de Assembléia Geral*

Nossas assembléias gerais são realizadas em nossa sede, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas assembléias gerais sejam realizadas fora de nossa 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 assembléia geral deverá ocorrer.

### *Competência para Convocar Assembléias Gerais*

Compete ordinariamente ao nosso Conselho de Administração convocar as assembléias gerais, ainda que as mesmas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando nossos administradores retardarem a convocação por mais de 60 dias da data em que deveriam tê-la realizado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do nosso capital social, caso nossos administradores deixem de convocar, no prazo de oito dias, uma assembléia solicitada por tais acionistas, através de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do nosso capital social quando nossos administradores não atenderem, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de assembléia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e
- Conselho Fiscal, quando instalado, caso os órgãos da administração retardarem a convocação da Assembléia Geral Ordinária por mais de um mês da data prevista para a sua realização;
- o Conselho Fiscal, quando instalado, poderá, ainda, convocar Assembléia Geral Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes a serem tratados.

### *Legitimação e Representação*

De acordo com o nosso Estatuto Social, as pessoas presentes à Assembléia Geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto, por meio da apresentação de documento de identidade e o comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações, pelo menos 48 horas antes da respectiva Assembléia Geral.

Os acionistas que não atenderem ao prazo de que trata o parágrafo anterior poderão ser impedidos de participar de nossas Assembléias Gerais. Acreditamos que tal disposição estatutária é válida e legítima por permitir a nossa organização para a realização daqueles conclaves. Caso surja qualquer disputa acerca da presença em Assembléia Geral de acionista que não tenha comprovado a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto com pelo menos 48 horas de antecedência, na forma do Estatuto Social, tal disputa poderá ser objeto de arbitragem em conformidade com as regras do Novo Mercado.

Nossos acionistas podem ser representados na Assembléia Geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja nosso acionista, administrador ou por advogado, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

### **Conselho de Administração**

O Conselho de Administração é o nosso órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação de nosso negócio, incluindo a nossa estratégia de longo prazo. Nosso Conselho de Administração é composto por no mínimo cinco e no máximo sete membros, que deverão ser acionistas da Companhia.

O nosso Estatuto Social, anexo a este Prospecto, estabelece as competências gerais de nosso Conselho de Administração.

As reuniões de nosso Conselho de Administração devem ser realizadas ao menos mensalmente ou sempre que necessário por convocação do presidente do Conselho. As decisões do Conselho de Administração são tomadas pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros deste órgão.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, o membro do Conselho de Administração está proibido de votar em qualquer assembleia, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócio no qual tenha interesse conflitante com a Companhia.

#### *Eleição dos Membros do Conselho de Administração*

Nos termos do Regulamento de listagem do Novo Mercado, pelo menos 20% dos membros do nosso Conselho de Administração deverão ser Conselheiros independentes, sendo assim considerado aquele que: (i) não tem qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador; (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Atualmente, quatro de nossos conselheiros têm tal característica.

A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital votante da companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração, sendo reconhecido aos acionistas o direito de cumular os votos num só candidato ou distribuí-los entre vários. Segundo a Instrução 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%. Em razão do montante do nosso capital social, acionistas representando 6% do nosso capital votante podem requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas ações ordinárias, presentes ou representados por procurador, sendo assegurado aos acionistas que detenham, individualmente ou em bloco, pelo menos 15% de nossas ações ordinárias, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro. Nossos conselheiros são eleitos pelos nossos acionistas reunidos em Assembléia Geral ordinária para um mandato unificado de dois anos.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de emissão da Companhia.

#### *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;
- receber, de terceiros, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo Estatuto Social ou concedida através de Assembléia Geral;
- sem prévia autorização da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo recursos ou bens da Companhia, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os seus bens, serviços ou crédito;
- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais administradores da Companhia;
- usar em benefício próprio ou de terceiros, com ou sem prejuízo para a Companhia, oportunidades comerciais de que tenha conhecimento devido ao exercício do 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;
- adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à Companhia, ou que esta tencione adquirir; e
- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A remuneração dos conselheiros em determinado exercício social é fixada pelos acionistas na Assembléia Geral ordinária que aprova as demonstrações financeiras do exercício social anterior.

#### **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 Companhia. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

Nosso Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas, como descrito abaixo. Atualmente, não temos um conselho fiscal instalado.

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 dos nossos administradores. 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.

## **Direito de Retirada e Resgate**

### *Direito de Retirada*

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de certas deliberações tomadas em assembléia geral poderá retirar-se da nossa 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 retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias:

- a nossa cisão (observado o disposto abaixo);
- a redução do nosso dividendo obrigatório;
- a mudança do nosso objeto social;
- a nossa fusão ou incorporação em outra sociedade; ou
- a nossa participação em um grupo de sociedades, conforme tal expressão é utilizada na Lei das Sociedades por Ações.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a nossa cisão somente ensejará direito de retirada nos casos em que ela ocasionar:

- a mudança do nosso objeto, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social;
- a redução do dividendo obrigatório; ou
- a nossa participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

Caso ocorra a (i) nossa fusão ou incorporação em outra companhia; ou (ii) nossa participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, nossos acionistas não terão direito de retirada caso as ações ordinárias tenham as seguintes características:

- liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e
- dispersão no mercado, de forma que o nosso Acionista Controlador, a sociedade Controladora ou outras sociedades sob seu controle detenham menos da metade das nossas ações ordinárias.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contados da publicação da ata da assembléia geral que tiver aprovado o ato que deu origem ao recesso. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada nos dez dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso de exercício do direito de retirada, os nossos acionistas terão o direito de receber o valor patrimonial de suas ações, com base no nosso 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, juntamente com o reembolso, o levantamento de balanço especial em data que atenda tal prazo, para avaliação do valor de suas ações.

Neste caso, devemos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas, e o saldo no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação.

### *Direito de Resgate*

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante determinação de nossos acionistas em assembléia geral extraordinária, representando no mínimo 50% das nossas Ações. O resgate poderá ser pago com os lucros da Companhia, as reservas de lucro ou reservas de capital.

### **Direito de Preferência**

Exceto conforme descrito abaixo, nossos 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. Nossos acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e em qualquer oferta de nossas ações ou bônus de subscrição. 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 nosso Estatuto Social, o nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência de nossos acionistas ou reduzir o prazo para seu exercício, nas 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. A Oferta será realizada com exclusão do direito de preferência de nossos atuais acionistas.

### **Restrições à Negociação de Valores Mobiliários de Nossa Emissão pelos nossos Acionistas Controladores, Conselheiros e Diretores e pela nossa Companhia**

Nos termos da Instrução CVM 358, nós, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, membros dos nossos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, bem como qualquer outra pessoa que tenha conhecimento de informação referente a ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, são proibidos de negociar com valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de emissão da nossa Companhia, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios.

Esta restrição também é aplicável:

- aos membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal que se afastarem de cargos de nossa administração anteriormente à divulgação de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, por um período de seis meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos;
- em caso de existência de intenção de promover operações de fusão, incorporação, cisão total ou parcial, ou reorganização societária envolvendo a Companhia;
- a nós, caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do controle acionário respectivo, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação de nossas informações trimestrais e anuais exigidas pela CVM; e
- aos acionistas controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão pela própria Companhia, ou por qualquer uma das nossas Controladas, Coligadas ou outra companhia sob Controle comum ao da nossa Companhia, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim.

Não podemos manter em tesouraria mais do que 10% da totalidade das ações de nossa emissão, excluídas as ações de titularidade do Acionista Controlador, incluindo as ações detidas por nossas Controladas e Coligadas.

Qualquer compra de ações de nossa emissão pela Companhia deve ser realizada em bolsa, exceto se as ações somente estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão, não podendo tal compra ser feita por meio de operações privadas, exceto se previamente aprovada pela CVM. Podemos também comprar ações de nossa emissão na hipótese de deixarmos de ser uma companhia aberta.

Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda das ações de nossa emissão.

### **Operações de Compra de Ações de Nossa Própria Emissão**

Nosso Estatuto Social autoriza o nosso Conselho de Administração a aprovar a compra, pela nossa Companhia, de ações de nossa própria emissão. A decisão de comprar ações de nossa própria emissão para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do nosso capital social;
- requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, constantes do último balanço;
- criar por ação ou omissão, direta ou indiretamente, condições artificiais de demanda, oferta ou preço das ações ou envolver práticas não equitativas;
- ter por objeto ações pertencentes ao nosso Acionista Controlador; ou
- ocorrer, enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição das nossas ações.

### **Divulgação de Informações**

Como somos uma companhia aberta, devemos atender às exigências relativas à divulgação, previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Adicionalmente, em função da listagem das nossas ações no Novo Mercado, devemos cumprir as exigências relativas à divulgação de informações contidas no Regulamento do Novo Mercado.

#### *Divulgação de Informações Periódicas e Eventuais*

A Lei do 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 lei prevê também a obrigação de arquivarmos junto à CVM acordos de acionistas e avisos de convocação de assembleias gerais, bem como as atas destas assembleias. Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação contidos no Regulamento do Novo Mercado:

- no máximo seis meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, devemos 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 que 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 após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado devemos, no máximo, quatro meses após o encerramento do exercício social (i) divulgar demonstrações financeiras e demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em Reais ou Dólares, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas (a) do relatório da administração, (b) das 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 da destinação do resultado, e (c) do 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 a Lei das Sociedades por Ações, acompanhadas (a) de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício social 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 (b) do parecer dos auditores independentes; e
- no máximo 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das informações trimestrais, devemos (i) apresentar, na íntegra, as informações trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras e demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

Além das informações acima, cabe à Companhia informar a CVM e a BOVESPA sobre:

- edital de convocação de Assembléia Geral Extraordinária ou especial, no mesmo dia de sua publicação;
- sumário das decisões tomadas nas Assembléias Gerais Extraordinárias ou Especiais, no dia da sua realização;
- ata de Assembléia Extraordinária ou Especial, até 10 dias após a realização da Assembléia;
- acordo de acionistas, quando do arquivamento na companhia;
- comunicação sobre ato ou fato relevante, no mesmo dia de sua divulgação pela imprensa;
- plano de opção de compra de ações;
- contratos com partes relacionadas;
- informação sobre pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, seus fundamentos, demonstrações financeiras especialmente levantadas para obtenção do benefício legal e, se for o caso, situação dos debenturistas quanto ao recebimento das quantias investidas, bem como qualquer decisão concedendo recuperação judicial ou extrajudicial, no mesmo dia da entrada do pedido em juízo ou no dia de sua ciência pela Companhia;
- informação sobre pedido ou confissão de falência, no mesmo dia de sua ciência pela Companhia, ou do ingresso do pedido em juízo, conforme for o caso; e
- sentença declaratória de falência com indicação do síndico da massa falida, no mesmo dia de sua ciência pela companhia.

### *Divulgação de Informações Trimestrais*

Em suas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, uma companhia listada no Novo Mercado, como nós, deverá:

- apresentar o 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;
- informar a 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;
- informar de forma consolidada a quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, o Acionista Controlador, os administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- informar a evolução da participação do Acionista Controlador, dos administradores e do Conselho Fiscal, se instalado, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- incluir em notas explicativas a demonstração de fluxo de caixa da companhia e consolidado;
- informar a existência de Cláusula Compromissória;
- informar a existência de vinculação à cláusula de arbitragem; e
- informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas.

As informações previstas no segundo, terceiro, quarto, sexto e sétimo itens acima deverão também ser incluídas na seção "Outras Informações que a Companhia Entenda Relevante" das Informações Trimestrais, bem como as informações previstas no terceiro, quarto e sexto itens acima deverão ser incluídas nas Informações Anuais - IAN da Companhia, na seção "Outras Informações Consideradas Importantes para um Melhor Entendimento da Companhia".

### *Divulgação de Ato ou Fato Relevante*

A Instrução CVM 358 dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, regulando o seguinte:

- estabelece o conceito de fato relevante, estando incluído nesta definição qualquer decisão de Acionista Controlador, deliberação de assembleia geral ou dos órgãos da administração de companhia aberta, 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 na (i) cotação dos valores mobiliários; (ii) decisão de investidores em comprar, vender ou manter tais valores mobiliários; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerente à condição de titulares de valores mobiliários emitidos pela companhia;
- dá exemplos de ato ou fato potencialmente relevante que incluem, entre outros, a assinatura de acordo ou contrato de transferência do Controle acionário da companhia, ingresso ou saída de sócio que mantenha com a companhia contrato ou colaboração operacional, financeira, tecnológica ou administrativa, incorporação, fusão ou cisão envolvendo a companhia ou sociedades ligadas;
- obriga o Diretor de Relações com Investidores, os acionistas Controladores, administradores, membros do conselho fiscal, se instalado, e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas a comunicar qualquer fato relevante à CVM;

- requer a divulgação simultânea de fato relevante em todos os mercados onde a companhia tenha as suas ações listadas para negociação;
- obriga o adquirente do Controle acionário de companhia aberta a divulgar fato relevante, incluindo a sua intenção de cancelar o registro de companhia aberta no prazo de um ano da aquisição;
- estabelece regras relativas à divulgação de aquisição ou alienação de participação relevante em companhia aberta; e
- restringe o uso de informação privilegiada.

Nos termos da Instrução CVM 358, em circunstâncias excepcionais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando nossos acionistas Controladores ou administradores entenderem que a divulgação colocaria em risco interesse legítimo da nossa Companhia.

#### *Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante*

Possuímos ainda, conforme a Instrução CVM 358, uma Política de Divulgação de Atos ou Fatos Relevantes, aprovada na reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de julho de 2006, às 15:30 horas, que entrará em vigor a partir da data de concessão do registro de companhia aberta pela CVM. A Política de Divulgação de Atos ou Fatos Relevantes 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 assembleia 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.

#### *Divulgação de negociações com ações realizadas pelo Acionista Controlador, membro do Conselho de Administração, Diretor ou membro do Conselho Fiscal*

O Acionista Controlador, nossos administradores e membros do conselho fiscal, se instalado, ou de qualquer outro órgão técnico ou consultivo devem informar à CVM e à BOVESPA, a quantidade e espécie de valores mobiliários de nossa emissão e de nossas Controladas e Coligadas, incluindo derivativos, que são detidos por eles ou por pessoas próximas ligadas a eles, bem como quaisquer alterações nas suas respectivas posições durante os 12 meses precedentes. As informações relativas às movimentações de tais valores mobiliários (como, por exemplo, quantia, preço e data de compra) 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. Quando se tratar de pessoa física, as informações deverão incluir os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge, companheiro ou dependente incluído em sua declaração de imposto de renda e de sociedade controlada direta ou indiretamente por quaisquer dessas pessoas.

De acordo com a Instrução CVM 358, sempre que for elevada a 5% a participação dos nossos acionistas controladores e/ou qualquer indivíduo ou sociedade, seja individualmente ou em conjunto com outros indivíduos ou sociedades com o mesmo interesse, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão comunicar à nossa 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 nossa Companhia; e
- cotações médias dos valores mobiliários da espécie e/ou classe adquiridos, nos últimos 90 dias, no âmbito da BOVESPA.

Tal comunicação também é obrigatória para a pessoa ou grupo de pessoas representando um mesmo interesse, titular de participação acionária igual ou superior a 5% das nossas Ações, sempre que tal participação se eleve em 5%. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, é necessário informar a evolução da quantidade de Ações detidas por estas pessoas nos 12 meses imediatamente anteriores, e a quantidade de Ações em Circulação e sua porcentagem em relação ao total de Ações emitidas.

### **Cancelamento do Registro de Companhia Aberta**

O cancelamento do registro de companhia aberta por decisão do Acionista Controlador só pode ocorrer caso o Acionista Controlador ou a própria Companhia realize uma oferta pública de aquisição de ações de todas as ações em circulação, de acordo com as disposições da Lei das Sociedades por Ações e observados os regulamentos e normas da CVM. O preço mínimo ofertado pelas ações na oferta pública de aquisição de ações corresponderá, obrigatoriamente, no mínimo, ao valor econômico dessas ações, conforme determinado por laudo elaborado por empresa especializada.

O laudo de avaliação deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada independente do poder de decisão da Companhia, dos administradores e do Acionista Vendedor, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de 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. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da companhia é de competência privativa da assembléia geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista triplíce, 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 assembléia, 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. Os custos de elaboração de referido laudo deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de ações representativas de, no mínimo, 10% do capital social requererem a realização de nova avaliação, 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 deverão ressarcir a companhia pelos custos incorridos, caso o novo valor seja igual ou inferior 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, devendo tal decisão ser divulgada ao mercado.

## **Saída do Novo Mercado**

Podemos, a qualquer momento, requerer o cancelamento de nossa listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em Assembléia Geral, não se computando os votos em branco, e desde que a BOVESPA seja informada, por escrito, com no mínimo 30 dias de antecedência. Tal deliberação deverá especificar se a saída ocorre porque os valores mobiliários por nós emitidos passarão a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou se em razão do cancelamento do nosso registro de companhia aberta. Nossa saída do Novo Mercado não implicará a perda da nossa condição de companhia aberta registrada na BOVESPA.

Se ocorrer a nossa saída do Novo Mercado por deliberação dos acionistas reunidos em Assembléia Geral para (i) que nossas ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado; ou (ii) em decorrência de reorganização societária, na qual as ações da Companhia resultante de tal reorganização não seja admitidas para negociação no Novo Mercado, o Acionista Controlador deverá realizar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia. O preço da referida oferta corresponderá, no mínimo, ao valor econômico apurado, mediante elaboração de laudo de avaliação, conforme as disposições previstas no item “- Cancelamento do Registro de Companhia Aberta” acima. Os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelo Acionista Controlador.

Adicionalmente, se a Companhia sair do Novo Mercado, (i) por descumprimento de obrigações do Regulamento do Novo Mercado decorrentes de deliberação de Assembléia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser realizada pelos acionistas que votaram a favor da deliberação; ou (ii) por descumprimento de obrigações do Regulamento do Novo Mercado decorrentes de atos da administração, a Companhia deverá realizar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia, observadas as limitações legais.

Nos termos do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, caso o nosso Controle seja alienado nos 12 meses subseqüentes à nossa saída do Novo Mercado, o Acionista Controlador alienante e o comprador deverão oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo Acionista Controlador alienante, devidamente atualizado.

Após uma eventual saída do Novo Mercado, não poderemos 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 alienação do nosso Controle após nossa saída do Novo Mercado.

## **Alienação de Controle**

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a alienação de nosso 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 oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador alienante.

A oferta pública de aquisição de ações é exigida, ainda:

- nos casos em que 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 pelo Acionista Controlador 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; e

- quando aquele que já detiver nossas ações, adquirir o Poder de Controle em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações. Nesse caso, o Acionista Adquirente estará obrigado a efetivar oferta pública de aquisição de ações pelos mesmos termos e condições oferecidos ao acionista alienante e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa de valores, 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 de valores, por ação nesse mesmo período, devidamente atualizado até o momento do pagamento pelo IPCA.

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. A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores, a que alude o Regulamento do Novo Mercado. A Companhia tampouco registrará acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle enquanto seus signatários não subscreverem o referido Termo de Anuência dos Controladores.

### **Oferta Pública de Aquisição de Ações**

Nosso Estatuto Social prevê que em caso de configuração em um mesmo momento de mais de uma oferta pública de aquisição de ações, será facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações visando mais de uma finalidade, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações, não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Adicionalmente, nosso Estatuto Social permite que a Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização de qualquer das OPAs mencionadas nesta seção “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 da responsabilidade de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

### **Suspensão dos Direitos do Acionista Adquirente por Infração ao Nosso Estatuto Social**

Na hipótese de descumprimento de regras estabelecidas em nosso Estatuto Social, o Acionista Adquirente que deixar de realizar a OPA prevista na hipótese de alienação de Controle e de aquisição de ações representativas de 20% ou mais do capital da Companhia 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 Geral que deliberar sobre a suspensão do exercício dos seus direitos.

### **Exercício do Poder de Controle Difuso**

No nosso Estatuto Social há a previsão sobre a nossa eventual dispersão acionária. De acordo com o nosso Estatuto Social, podemos definir o exercício do poder de controle difuso na hipótese de o controle sobre nossas atividades ser exercido por: acionista detentor de menos de 50% do capital social da Companhia, ou quando exercido por grupo de acionistas, em conjunto, detentores de percentual superior a 50% do capital social, detendo cada um deles, individualmente, menos de 50% do mesmo capital, e desde que (i) não sejam signatários de acordo de votos, (ii) não estejam sob controle comum e (iii) nem atuem representando interesse comum. Tais acionistas não serão considerados controladores para os seguintes propósitos, entre outros, nos termos de nosso Estatuto Social:

- em caso de cancelamento de registro de companhia aberta, nós seremos responsáveis pela efetivação de OPA, observadas as limitações legais, porém apenas poderemos adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro após termos adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida OPA;
- em caso de saída do Novo Mercado por deliberação de acionistas, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária conforme previsto no artigo 40 do nosso Estatuto Social, os acionistas que tenham votado a favor da saída do Novo Mercado serão responsáveis pela realização de OPA; e
- em caso de saída do Novo Mercado por descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem:
  - (i) caso o descumprimento decorra de deliberação em assembléia geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e
  - (ii) caso o descumprimento decorra de ato ou fato da administração, nós deveremos efetivar oferta pública para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os nossos acionistas. Caso seja deliberada, em assembléia geral, a manutenção do nosso registro de companhia aberta, a oferta pública deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

De acordo com o disposto no Regulamento do Novo Mercado e no nosso Estatuto Social, o preço de aquisição das ações na OPA corresponde no mínimo ao valor econômico apurado em laudo elaborado por empresa especializada e independente do poder de decisão da Companhia, dos administradores e do Acionista Controlador. Para informações adicionais sobre os efeitos decorrentes do controle difuso, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Ações" deste Prospecto.

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

De acordo com o nosso Estatuto Social, qualquer acionista adquirente que tenha subscrito e/ou adquirido ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 8% do nosso capital social e que deseje realizar uma nova aquisição de ações de nossa emissão 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 nossa emissão, com antecedência mínima de 3 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.

O nosso Estatuto Social contém, ainda, disposição que tem o efeito de evitar a concentração de nossas ações nas mãos de um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa. Referida disposição exige que qualquer Acionista Adquirente, 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 a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, 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 do artigo 38 do nosso Estatuto Social.

A obrigação prevista no parágrafo anterior não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% 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 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.

Para fins do cálculo do percentual de 20% do total de ações de emissão da Companhia, 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.

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 procedimento a seguir, e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição de ações de emissão da Companhia.

O preço de aquisição na OPA de cada ação ordinária de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação, elaborado nos termos constantes do nosso Estatuto Social; (ii) 125% da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 meses anteriores à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; e (iii) 125% do preço unitário mais alto pago pelo Acionista Adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ordinária ou lote de ações de emissão da Companhia.

Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste caso determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação ordinária da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista o preço de aquisição, calculado nos termos da regulamentação da CVM.

A realização da OPA não exclui a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

A alteração que limite o direito dos acionistas à realização da OPA ou a exclusão deste mecanismo obrigará o(s) acionista(s) que tiver(em) votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembléia Geral a realizar a OPA descrita neste item.

### **Cláusula Compromissória de Arbitragem**

A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, 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, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem.

## DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

### Valores Disponíveis para Distribuição

Em cada assembléia geral ordinária, o nosso Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação por nossos acionistas. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício social que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados dos exercícios sociais anteriores, a provisão para o imposto sobre a renda, contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores.

Nosso Estatuto Social prevê que uma quantia equivalente a 25% do nosso lucro líquido anual ajustado, reduzido pelas destinações à nossa reserva legal e reserva para contingências (se houver), e acrescido da reversão de valores da nossa reserva para contingências (se houver), deverá estar disponível aos acionistas para distribuição a título de dividendo ou juros sobre o capital próprio, em cada exercício social. Ademais, o dividendo obrigatório poderá ser limitado à parcela realizada do lucro líquido. Esta quantia representa o dividendo obrigatório. Os cálculos do nosso lucro líquido e das alocações para reservas, bem como dos valores disponíveis para distribuição são efetuados com base em nossas demonstrações financeiras não consolidadas preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. Veja “ – Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio”.

### Reservas

De acordo com a legislação brasileira, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas em suas demonstrações financeiras – as reservas de lucros e as reservas de capital.

#### *Reservas de Lucros*

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva para contingências, a reserva de retenção de lucros e a reserva estatutária (se houver).

*Reserva Legal.* Estamos obrigados a manter reserva legal, à qual devemos destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20% do nosso capital integralizado. Não obstante, não somos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às demais reservas de capital constituídas, exceder 30% do nosso capital social. Os valores da reserva legal devem ser aprovados em assembléia geral ordinária de acionistas e podem ser utilizados exclusivamente para compensar prejuízos ou aumentar o nosso capital social, não estando, porém, disponíveis para pagamento de dividendos. Em 30 de setembro de 2006, não havia saldo na nossa conta de reserva legal.

*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 social que exceder a soma dos seguintes valores (i) o resultado líquido positivo, se houver, de 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, quando realizados, deverão 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, não havia saldo na nossa conta de reserva de lucros a realizar.

*Reserva para Contingências.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinado 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 na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. A alocação dos recursos destinados à reserva para contingências está sujeita à aprovação dos acionistas em assembléia geral. Em 30 de setembro de 2006, não havia saldo na nossa conta de reserva para contingências.

*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. Em 30 de setembro de 2006, não havia saldo na nossa conta de reservas de retenção de lucros.

*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. As quantias destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas para efeito da determinação do dividendo obrigatório. Com a obtenção pela Companhia do registro de companhia aberta e a sua adesão ao Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir partes beneficiárias. O saldo existente na reserva de capital somente poderá ser utilizado para incorporação ao capital social, absorção de prejuízos que ultrapassem os lucros acumulados e as reservas de lucros; ou resgate, reembolso ou compra de ações. Em 30 de setembro de 2006, não havia saldo na nossa conta de reservas de capital.

### ***Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio***

A Lei das Sociedades por Ações determina que o estatuto social de uma sociedade anônima deve especificar um percentual mínimo do lucro líquido disponível para pagamento aos acionistas a título de dividendo obrigatório, em cada exercício social, que ainda pode ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio.

O pagamento do dividendo obrigatório tem como base percentual mínimo do lucro líquido ajustado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ao invés de um valor monetário fixo por ações. De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos destinar 25% do nosso lucro líquido ajustado, conforme explicado em “ - Valores disponíveis para distribuição”, ao pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Ainda, o pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido que tiver sido realizado, desde que a diferença (entre o lucro líquido e o lucro líquido realizado) seja destinada à reserva de lucros a realizar. O lucro registrado na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Adicionalmente, nosso Conselho de Administração pode recomendar aos acionistas que aprovelem o pagamento de dividendos adicionais, provenientes de outros recursos legalmente disponíveis para distribuição.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que os acionistas de uma companhia suspendam a distribuição do dividendo obrigatório, caso os órgãos da administração informem à assembléia geral que a distribuição é incompatível com a condição financeira da companhia. O conselho fiscal, se estiver em funcionamento, deve emitir seu parecer sobre essa informação. Ademais, a nossa administração deverá apresentar justificativa da suspensão à CVM. 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.

De acordo com o nosso Estatuto Social, a assembléa geral ordinária pode determinar o pagamento de participação nos lucros aos nossos administradores. O pagamento de participação nos lucros aos administradores da Companhia somente poderá ocorrer após o pagamento do dividendo obrigatório aos nossos acionistas.

#### *Dividendos*

Somos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e pelo nosso Estatuto Social a realizar a assembléa geral ordinária até 30 de abril do ano subsequente ao encerramento de cada exercício social, para deliberar dentre outras coisas, sobre o pagamento de dividendos, com base nas 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 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que os dividendos tenham sido declarados.

Os acionistas têm prazo de três anos, contados da data de pagamento de dividendos, para reclamar dividendos (ou pagamentos de juros sobre o capital próprio) referentes às suas ações, após o qual o valor dos dividendos não reclamados reverterá em nosso favor.

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários baseado em balanços semestrais ou períodos menores. No caso de distribuição de dividendos intermediários em períodos menores que 6 meses, o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não pode exceder o montante das nossas reservas de capital. Os dividendos intermediários podem ser abatidos do valor do dividendo obrigatório relativo ao lucro líquido do final do exercício social em que os dividendos intermediários foram pagos.

#### *Juros sobre o Capital Próprio*

Desde 1º de janeiro de 1996, as companhias brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio a acionistas e considerar tais pagamentos dedutíveis para fins do cálculo do IRPJ e, a partir de 1997, também para fins de cálculo da CSLL. A dedução fica limitada ao que for maior entre (i) 50% do nosso lucro líquido (após as deduções de provisões para a CSLL, mas antes de se considerar a provisão para o IRPJ e juros sobre o capital próprio) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado, e (ii) 50% de nossos lucros acumulados e reservas de lucro no início do exercício social em relação ao qual o pagamento seja efetuado. Os juros sobre o capital próprio ficam limitados à variação *pro rata die* da TJLP. O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de IRRF, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas um valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do IRRF, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo obrigatório.

Qualquer pagamento de juros sobre o capital próprio a acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito a imposto de renda de 15%, sendo que esse percentual será de 25% caso a pessoa que recebe os juros seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um país onde não exista imposto de renda ou que tenha seu percentual máximo fixado abaixo da alíquota de 20% ou onde a legislação local imponha restrições à divulgação da composição dos acionistas ou do proprietário do investimento).

## **Política de Dividendos**

Fomos constituídos em 22 de maio de 2006 e na reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 7 de agosto de 2006, foi aprovada, por unanimidade, a distribuição de dividendos aos nossos acionistas no montante R\$2,5 milhões, sendo R\$0,0625 por ação ordinária, que foram pagos em 12 de setembro de 2006. No entanto, em 8 de dezembro de 2006, o nosso Conselho de Administração cancelou a distribuição antecipada de dividendos aprovada em 7 de agosto de 2006, e os valores pagos aos acionistas devem ser considerados empréstimos com partes relacionadas, os quais deverão ser liquidados até 31 de março de 2007.

Adicionalmente, as sociedades que controlamos distribuíram lucros nos montantes de R\$22,5 milhões, R\$16,2 milhões, R\$59,2 milhões e 1,8 milhão nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, respectivamente, conforme decorre das “Demonstrações consolidadas das mutações do patrimônio líquido *pro forma*, integrantes das demonstrações financeiras consolidadas para aqueles exercícios, constantes do “Item 4 – Demonstrações Financeiras Anexas” deste Prospecto.

## PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa recomendadas no Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC e adotadas pela nossa Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com as seções “Descrição do Capital Social”, “Administração” e “Informação sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”.

De acordo com o IBGC, 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.

Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) equidade; (iii) prestação de contas; e (iv) 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 elegeram, 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, adotamos as seguintes:

- 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;
- manutenção e divulgação de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente;
- contratação de empresa de auditoria independente para análise de seus balanços e demonstrativos financeiros;
- previsão estatutária para instalação de um Comitê Fiscal;
- escolha do local para a realização da Assembléia Geral de forma a facilitar a presença de todos os sócios ou seus representantes;
- 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;
- não eleição de conselheiros suplentes;
- transparência na divulgação pública do relatório anual da administração; e
- livre acesso às informações e instalações da companhia pelos membros do Conselho de Administração.

Além de adotar as práticas de governança corporativa do IBGC, aderimos ao Novo Mercado, segmento especial 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.

Em 2000, a BOVESPA introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível I, Nível II e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo o máximo de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

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 nosso Controle acionário, devendo o adquirente do Controle realizar OPA dos demais acionistas, oferecendo as mesmas condições asseguradas ao alienante do Controle, incluindo o mesmo preço pago por ação do bloco Controlador;
- assegurar que as nossas ações, 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 nossos Acionistas Controladores, envolvendo valores mobiliários de nossa emissão;
- disponibilizar aos acionistas um calendário de eventos societários;
- limitar o mandato de todos os membros do nosso conselho de administração a, no máximo, 2 anos, podendo ser reeleitos; excepcionalmente e para fins de transição, quando 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 encerrado 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*; e
- a adesão da Companhia, seus administradores, conselheiros fiscais, se houver, e o Acionista Controlador à 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, para que as ações sejam negociadas fora do Novo Mercado, o Acionista Controlador deve fazer OPA em circulação, no mínimo pelo valor econômico apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente do poder de decisão da Companhia, dos administradores e do Acionista Vendedor. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado” deste Prospecto.

A Companhia, em 4 de julho de 2006 e em 6 de outubro de 2006, alterou o seu Estatuto Social para adequá-lo às regras do Novo Mercado e 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 de 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.

Os conselheiros são eleitos em Assembléia Geral com mandato unificado de dois exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre duas 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. Veja as seções “Administração – Conselho de Administração” e “Descrição do Capital Social – Conselho de Administração”.

### **Conselho Fiscal**

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. Atualmente, a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado, no entanto, ele pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas. 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 cinco 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. Veja a seção “Administração – Conselho Fiscal” deste Prospecto.

### **Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital**

O Regulamento do Novo Mercado prevê que, 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.

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 OPA 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 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. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Alienação de Controle” deste Prospecto.

## **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, se instalado, 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 deverá ser comunicada à BOVESPA. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Membro do Conselho de Administração, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal” deste Prospecto.

## **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, apontado no laudo de avaliação, será o preço mínimo a ser ofertado na OPA 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. Veja a seção “Descrição do Capital Social - Cancelamento de Registro de Companhia Aberta” deste Prospecto.

## **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 na perda da condição de companhia aberta registrada na BOVESPA. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado” deste Prospecto.

## **Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante**

A Companhia possui ainda, conforme a Instrução CVM 358, uma Política de Divulgação de Atos ou Fatos Relevantes, aprovada na reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de julho 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 dos 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, se instalado, 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 Ato ou Fato Relevante, 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.

## **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 do 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. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas” deste Prospecto.

### *Demonstrações Financeiras Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais*

Dispõe o Regulamento do Novo Mercado que, após o encerramento do segundo exercício social após a adesão ao Novo Mercado, a Companhia deverá elaborar (i) demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, 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 resultado do exercício social 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). Veja a seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas” deste Prospecto.

### *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. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Informações Trimestrais” deste Prospecto. 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 acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, se instalado; (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 um Melhor Entendimento da Companhia”. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Informações Trimestrais” deste Prospecto.

### **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**

Fica estipulado pelo Novo Mercado que as companhias e os administradores deverão 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.

## **Contratos com o Mesmo Grupo**

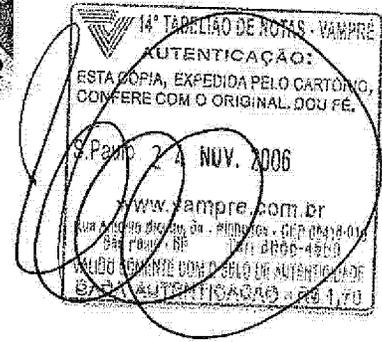
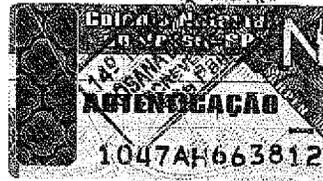
Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo e qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas Controladas e Coligadas, seus administradores, seu Acionista Controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos 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\$200 mil, 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. Para informações adicionais, veja a seção "Operações com Partes Relacionadas" deste Prospecto.

### **3. DOCUMENTOS SOCIETÁRIOS ANEXOS**

---

- Estatuto Social da Companhia
- Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de dezembro de 2006, que aprova o aumento do capital autorizado
- Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia realizadas em 17 de julho de 2006 e em 31 de outubro de 2006, que aprovam os termos e condições da Oferta Global
- Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 11 de janeiro de 2007, que aprova o aumento de capital
- Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de janeiro de 2007, que aprova a determinação do preço por ação
- IAN – Informações Anuais Relativas ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2005 (somente as informações não incluídas em outras seções deste Prospecto)
- Declaração do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, emitida pela Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelo Coordenador Líder



## ESTATUTO SOCIAL DA TECNISA S.A.

### CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

**Artigo 1º** - TECNISA S.A. é uma Companhia por ações de capital aberto que se rege pelo presente estatuto, pela legislação aplicável e pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

**Artigo 2º** - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo instalar filiais, agências, depósitos, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior por deliberação da Diretoria.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

**Artigo 4º** - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

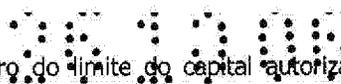
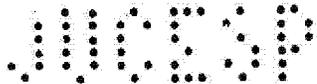
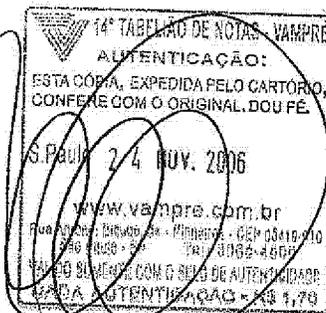
### CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL, DAS AÇÕES E DOS ACIONISTAS

**Artigo 5º** - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, da Companhia é de R\$ 78.206.058,00 (setenta e oito milhões, duzentos e seis mil e cinquenta e oito reais), dividido em 40.000.000 (quarenta milhões) de ações ordinárias, sem valor nominal.

**Parágrafo único** - As ações emitidas em aumento de capital da Companhia deverão ser realizadas nas condições previstas neste Estatuto Social ou no respectivo boletim de subscrição.

**Artigo 6º** - A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 80.000.000 (oitenta milhões) de ações ordinárias.

**Parágrafo 1º** - O Conselho de Administração fixará as condições da emissão, inclusive o preço de emissão e o prazo de integralização.



**Parágrafo 2º -** Dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, o Conselho de Administração poderá autorizar a Companhia a outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras Companhias que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

**Parágrafo 3º -** É vedado à Companhia emitir Partes Beneficiárias.

**Artigo 7º -** O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

**Artigo 8º -** Todas as ações da Companhia serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto a instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários.

**Parágrafo Único -** O custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela Instituição escrituradora, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações.

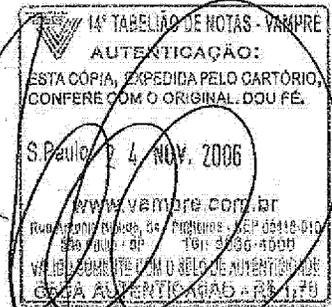
**Artigo 9º -** A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o §4º do Artigo 171 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), de ações e debêntures conversíveis em ações ou bônus 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.

### CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

#### SEÇÃO I DA ASSEMBLÉIA GERAL

**Artigo 10 -** A Assembléia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por

   
Definitivo\_Tecnica\_e10



Ações ou deste Estatuto Social, sendo permitida a realização simultânea de Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária.

**Parágrafo 1º -** As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei de Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

**Parágrafo 2º -** A Assembléia Geral que deliberar sobre o cancelamento de registro de companhia aberta ou a saída da Companhia do Novo Mercado, deverá ser convocada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

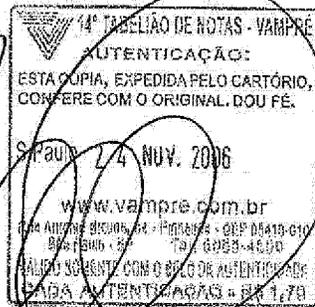
**Parágrafo 3º -** A deliberação acerca da alteração ou exclusão do Artigo 38 deste Estatuto Social depende da aprovação de acionistas que representem a metade, no mínimo, do capital votante da Companhia.

**Parágrafo 4º -** A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação, que deverá ser publicado por no mínimo 3 (três) vezes, no respectivo órgão oficial de imprensa e em jornal de grande circulação, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, devendo conter data, hora e local da Assembléia Geral.

**Parágrafo 5º -** É vedado, na forma do Artigo 115, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, o exercício do direito de voto, na eleição dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem conflito de interesse com a Companhia.

**Parágrafo 6º -** Nas Assembléias Gerais, os acionistas deverão apresentar à Companhia, 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.

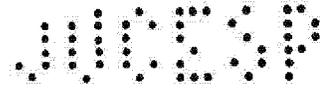
**Parágrafo 7º -** As atas de Assembléia deverão ser: (i) lavradas no livro de Atas das Assembléias Gerais na forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo a indicação resumida do sentido do voto dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções; e (ii) publicadas com omissão das assinaturas



**Artigo 11 -** A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, por outro Conselheiro, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. Caso o Presidente do Conselho de Administração não realize tal indicação, o presidente da Assembléia Geral será escolhido por maioria de votos dos acionistas presentes. O Presidente da Assembléia Geral indicará até 2 (dois) Secretários.

**Artigo 12 -** Compete à Assembléia Geral, além das atribuições previstas em lei:

- I. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
- II. fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- III. reformar o Estatuto Social;
- IV. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;
- V. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- VI. aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores ou empregados ou à pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- VII. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- VIII. eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- IX. deliberar a saída da Companhia do Novo Mercado ("Novo Mercado") da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA ("BOVESPA");
- X. deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;
- XI. 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 V deste Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração;



- XII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e
- XIII. deliberar a emissão de debêntures, observado o disposto na Lei de Sociedades por Ações e no Artigo 19, XX, deste Estatuto Social.

## SEÇÃO II DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

### Sub-Seção I Das Disposições Gerais

**Artigo 13 -** A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

**Parágrafo 1º -** A Investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração ou no Livro de Atas de Reunião de Diretoria, conforme o caso, 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 2º -** Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

**Artigo 14 -** A Assembléia Geral fixará uma verba global anual para a remuneração dos administradores e caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da verba individualmente, observado o disposto neste Estatuto.

**Artigo 15 -** Observada convocação regular na forma deste Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

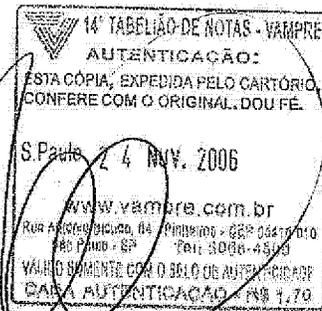
**Parágrafo Único -** Só é dispensada a convocação prévia da reunião, como condição de sua validade, se presentes todos os seus membros. São considerados presentes os membros do órgão da administração que manifestarem seu voto por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão, por voto escrito antecipado e por voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

11554

25008

Sub-Seção II

Do Conselho de Administração

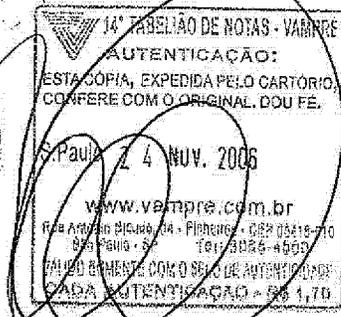


**Artigo 16 -** O Conselho de Administração será composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo 1º -** No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Parágrafo 2º deste Artigo. 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 -** "Conselheiro Independente" caracteriza-se por: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto a participação no capital social; (ii) não ser Controlador (conforme definido no Artigo 35, Parágrafo 1º deste Estatuto Social), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, não ser ou não ter sido, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a Companhia ou entidade relacionada ao Controlador (ressalvadas as pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não ter sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, do Controlador ou de Companhia controlada pela Companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de Companhia ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). É considerado também Conselheiro Independente aquele eleito mediante faculdade prevista pelo art. 141, § 4º, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. A qualificação como Conselheiro Independente deverá ser expressamente declarada na ata da assembleia geral que o eleger.

**Parágrafo 3º -** Na Assembleia Geral Ordinária, os acionistas deverão deliberar qual o número efetivo de membros do Conselho de Administração.



11000

11000

**Parágrafo 4º -** Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus cargos mediante a assinatura de termo lavrado em livro próprio. Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembléia Geral de Acionistas.

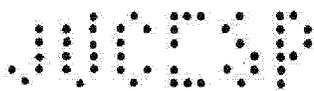
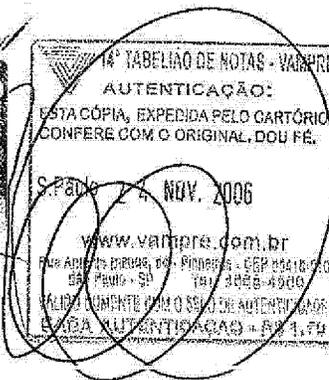
**Parágrafo 5º -** O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em Companhias que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia; não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento.

**Parágrafo 6º -** 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 a Companhia.

**Parágrafo 7º -** O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia. Caberá ao Conselho de Administração a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

**Parágrafo 8º -** 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 da Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

**Artigo 17 -** O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão escolhidos 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 1º -** O Presidente do Conselho de Administração convocará e presidirá as reuniões do órgão e as Assembleias Gerais, ressalvadas, no caso das Assembleias Gerais, as hipóteses em que indique por escrito outro Conselheiro, Diretor ou acionista para presidir os trabalhos.

**Parágrafo 2º -** Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

**Artigo 18 -** O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 12 (doze) vezes por ano, sendo, pelo menos, 1 (uma) vez a cada mês, e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho poderão ser realizadas, excepcionalmente, por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

**Parágrafo 1º -** As convocações para as reuniões deverão discriminar a ordem do dia das respectivas reuniões e serão feitas por escrito com antecedência mínima de 10 (dez) dias, mediante entrega pessoal, correio eletrônico ou por fax aos conselheiros nos locais por eles informados à Companhia. Todo e qualquer material de apoio necessário e pertinente às deliberações a serem tomadas nas reuniões deverá ser encaminhado, nas mesmas condições das convocações, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias das reuniões.

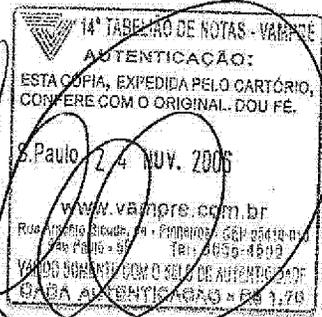
**Parágrafo 2º -** Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no competente Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia e assinadas pelos conselheiros presentes.

**Parágrafo 3º -** Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem.

**Parágrafo 4º -** Será dispensada a convocação de que trata o parágrafo 1º deste Artigo se estiverem presentes à reunião todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

**Parágrafo 5º -** O quorum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será de, no mínimo, 3 (três) membros. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

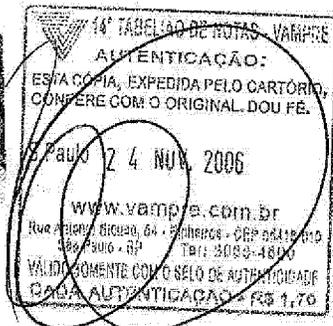
**Artigo 19 -** Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto:



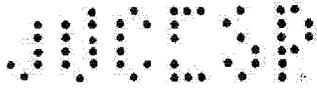
1047AH663819

1047AH663819

- I. Exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembléia Geral ou da Diretoria;
- II. Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- III. Eleger e destituir os Diretores da Companhia;
- IV. Atribuir aos Diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social inclusive designando o Diretor de Relações com Investidores, observado o disposto neste Estatuto;
- V. Deliberar sobre a convocação da Assembléia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- VI. Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- VII. Apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;
- VIII. Escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;
- IX. Convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;
- X. Apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembléia Geral;
- XI. Aprovar os orçamentos anuais e suas respectivas alterações, em especial aquelas que, no conjunto, signifiquem um aumento nas despesas superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), os planos anuais e quinquenais de negócios, os projetos de expansão e os programas de investimento, bem como acompanhar sua execução;
- XII. Aprovar proposta para operações de mudança do tipo societário da Companhia, incluindo transformação, cisão, incorporação, incorporação de ações e fusão que envolvam a Companhia;



- XIII. Determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias, controladas ou colgadas da Companhia;
- XIV. Manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembléia Geral;
- XV. 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, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- XVI. Deliberar sobre a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- XVII. Deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição;
- XVIII. Autorizar a outorga de opção de compra de ações a seus administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos programas aprovados em Assembléia Geral;
- XIX. Estabelecer a política geral de salários e demais políticas gerais de pessoal, incluindo, mas não se limitando a, quaisquer benefícios, bônus, qualquer outro componente de remuneração e participação nos resultados da Companhia;
- XX. Deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, bem como sobre a emissão de *commercial papers*;
- XXI. Autorizar a Companhia a prestar garantias a obrigações de terceiros que não sejam sociedades controladas pela Companhia;
- XXII. Aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto de bens imóveis integrantes do ativo circulante;

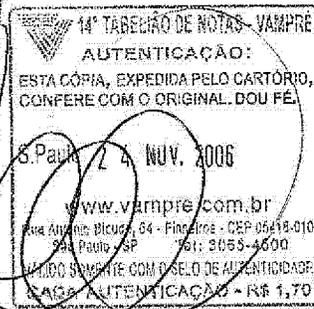


- XXIII. Aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Companhia ou a outorga de garantias a terceiros, em qualquer desses casos, não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto sobre bens Imóveis integrantes do ativo circulante;
- XXIV. Definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;
- XXV. Aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- XXVI. Requerer a recuperação judicial ou extrajudicial ou a falência da Companhia;
- XXVII. Dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;
- XXVIII. Deliberar sobre qualquer transação ou conjunto de transações cujo valor seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) entre a Companhia e (i) seus acionistas controladores, (ii) qualquer pessoa física, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, ou pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Companhia, ou (iii) qualquer pessoa jurídica em que quaisquer dos acionistas controladores, direta ou indiretamente, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária. Independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Companhia e as pessoas acima previstas devem ser realizadas em termos e condições comutativas de mercado. Fica assegurado a qualquer membro do Conselho de Administração a possibilidade de requisitar uma avaliação independente de qualquer transação prevista neste inciso.

**Sub-Seção III  
Da Diretoria**

**Artigo 20 -** A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) Diretores, todos nomeados pelo Conselho de Administração, com a seguinte denominação: Diretor Presidente, Diretor Financeiro, Diretor de Relação com Investidores, Diretor Técnico, Diretor Comercial, Diretor de Marketing e Diretor Administrativo.

**Parágrafo 1º -** A eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir



1007A9663824

com o término do mandato dos seus antecessores. Os Diretores poderão cumular funções e 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

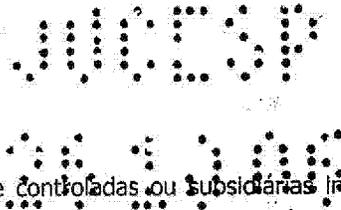
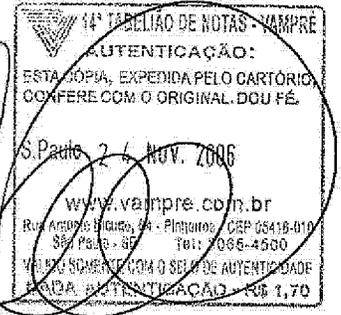
**Parágrafo 2º -** Os membros da Diretoria não reeleitos permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a posse dos novos Diretores.

**Parágrafo 3º -** Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, observar-se-á o seguinte: (a) quando do Diretor Presidente ou do Diretor Financeiro, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo; (b) nos demais casos caberá ao Diretor Presidente indicar, havendo ausência ou impedimento eventual de qualquer diretor, um diretor substituto que cumulará as atribuições de seu cargo com as do diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de trinta dias no máximo, reunião do Conselho de Administração para eleição do substituto, que completará o mandato do diretor substituído.

**Parágrafo 4º -** A ausência ou impedimento de qualquer diretor por período contínuo superior a trinta dias, exceto se autorizada pelo Conselho de Administração, determinará o término do respectivo mandato, aplicando-se o disposto no parágrafo 3º desde Artigo.

**Artigo 21 -** A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para alienar e onerar bens, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes e as deliberações tomadas pela Assembléia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- I. Cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral de Acionistas;
- II. 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 aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;
- III. Apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado, da Companhia e suas controladas;
- IV. Deliberar a criação, transferência e encerramento de filiais, agências, depósitos e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País; e



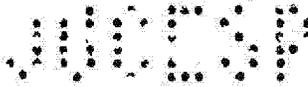
- V. Deliberar a criação e supressão de controladas ou subsidiárias integrais, e a participação da Companhia em outras sociedades, ou empreendimentos no País ou no exterior.

**Artigo 22 -** Compete ao Diretor Presidente, coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração:

- I. Convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- II. Superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria;
- III. Representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25;
- IV. Coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia;
- V. Anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;
- VI. Atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- VII. Administrar os assuntos de caráter societário em geral.

**Artigo 23 -** Compete ao Diretor Financeiro, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração:

- I. Coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia;
- II. Coordenar e supervisionar o desempenho e os resultados das áreas de finanças de acordo com as metas estabelecidas;
- III. Otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia;
- IV. Administrar e aplicar os recursos financeiros, a receita operacional e não operacional;
- V. Controlar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas;
- VI. Coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial;



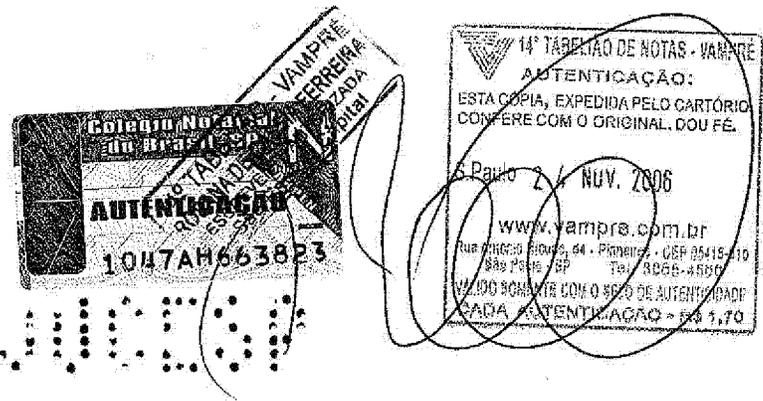
- VII. Promover estudos e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia;
- VIII. Preparar as demonstrações financeiras da Companhia;
- IX. Responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia para atendimento das determinações legais;
- X. Exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente; e
- XI. Representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25.

**Artigo 24** - A competência dos demais Diretores da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a eles cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, consistirá:

I - ao Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; (v) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25; e (vi) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

II - ao Diretor Técnico: (i) responsabilizar-se pelos projetos e obras de engenharia, definir e acompanhar os cronogramas das obras e coordenar e supervisionar o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos; (ii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; (iii) assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; (iv) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (v) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25; e (vii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

III - ao Diretor Comercial: (i) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de desenvolvimento de empreendimentos; (ii) coordenar e supervisionar as áreas de vendas, prestação de serviços de consultoria imobiliária; (iii) providenciar pesquisas de mercado e de concorrência; (iv) desenvolver e implementar estratégia de vendas; (v) estabelecer preços para os produtos e empreendimentos; (vi) sugerir o lançamento de novos produtos e empreendimentos; (vii) operacionalizar, implantar e acompanhar o processo de prestação de serviços de consultoria imobiliária aos clientes da marca Tecnisa; (viii) planejar, definir e coordenar as atividades da área de alianças; (ix) definir a estratégia



relacionada a novos negócios; (x) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25; e (xi) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

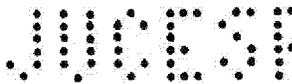
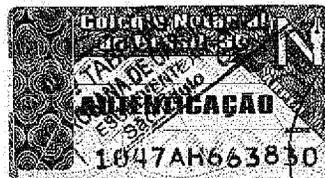
IV - ao Diretor de Marketing: (i) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de marketing; (ii) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos produtos da Companhia, no que diz respeito à marketing; (iii) planejar, organizar e dirigir as atividades que envolvem o relacionamento da marca Tecnisa com seus clientes; (iv) responsabilizar-se pelo atendimento e relacionamento com clientes de acordo com as metas estabelecidas; (v) estabelecer e definir diretrizes e as políticas de vendas da marca Tecnisa; (vi) buscar alianças estratégicas para o desenvolvimento e operação da marca Tecnisa; (vii) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25; e (viii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

V - ao Diretor Administrativo: (i) zelar pelos ativos, financeiros e não financeiros da Companhia; (ii) responsabilizar-se pela manutenção predial da estrutura física da Companhia; (iii) gerenciar a estrutura interna de tecnologia da informação da Companhia; (iv) implementar os sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; (v) planejar, definir, coordenar e controlar as operações, atividades e projetos de recursos humanos da Companhia, responsabilizando-se pelos processos de admissão, desligamento, pagamentos, controles trabalhistas e legais, bem como relacionamento com sindicatos e pela definição e gestão das políticas e procedimentos de administração salarial e de benefícios; (vi) colaborar com o Diretor Financeiro na preparação das Demonstrações Financeiras da Companhia; (vii) coordenar e supervisionar o departamento jurídico da Companhia; (viii) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25; e (ix) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

**Artigo 25 -** A representação da Companhia, em todos os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades, cabe:

- I. ao Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor;
- II. a quaisquer três Diretores em conjunto;
- III. a um ou mais procuradores em conjunto, observados os poderes especificados em procuração.

**Parágrafo Único -** Na outorga de mandatos de que trata o item "III" acima, a Companhia deve ser representada, necessariamente, pelo Diretor Presidente, em conjunto com qualquer outro Diretor, devendo ser especificados no instrumento os atos ou operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração, que, no caso de mandato judicial, pode ser indeterminado.



**Artigo 26 -** Não obstante o disposto no Artigo 25 acima, os seguintes atos só poderão ser praticados pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor, após obtidas todas as autorizações estabelecidas neste Estatuto Social ou em acordos de acionistas, devidamente arquivados na sede social da Companhia:

- I. a aquisição e alienação de participação em qualquer outra Companhia ou empreendimento pela Companhia, ou a constituição, direta ou indiretamente, de subsidiárias ou controladas pela Companhia;
- II. qualquer aquisição ou alienação de bens e direitos pela Companhia, não prevista no orçamento anual, envolvendo valor de mercado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto para bens imóveis integrantes do ativo circulante;
- III. a criação de gravames sobre os bens e direitos da Companhia, bem como a outorga de garantias pela Companhia, em qualquer desses casos não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); e
- IV. Deliberar sobre a abertura, alteração de endereço e encerramento de atividades de filiais, agências, depósitos, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País ou no exterior.

**SEÇÃO III  
DO CONSELHO FISCAL**

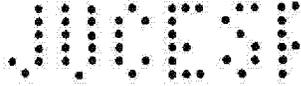
**Artigo 27 -** O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembléia Geral, ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei.

**Parágrafo 1º -** O Conselho Fiscal da Companhia com as atribuições estabelecidas em lei será composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros e igual número de suplentes.

**Parágrafo 2º -** Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo 3º -** Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente.

**Parágrafo 4º -** A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado no Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal da Companhia, assinado pelo membro do Conselho



Fiscal empossado, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento da Listagem do Novo Mercado.

**Parágrafo 5º** - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

**Parágrafo 6º** - 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.

**Artigo 28** - Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

**Parágrafo 1º** - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

**Parágrafo 2º** - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

**Parágrafo 3º** - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

**Parágrafo 4º** - 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.

#### CAPÍTULO IV DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

**Artigo 29** - O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único** - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância dos preceitos legais pertinentes e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.



**Artigo 30 -** Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de 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 1º deste Artigo, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

- (a) 5% (cinco por cento), no mínimo, para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reservas 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;
- (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 1º -** A Assembléia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, desde que o seu total não ultrapasse a remuneração anual dos administradores nem 10% (dez por cento) dos lucros, prevalecendo o limite que for menor, nos casos, forma e limites legais. Caberá ao Conselho de Administração, observado o limite disposto pela Assembléia Geral, a fixação dos critérios para a atribuição da participação nos lucros aos administradores.

**Parágrafo 2º -** 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 de orçamento de capital previamente aprovado 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.

**Artigo 31 -** 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 creditamento 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 creditamento 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 32** - A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

- (a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;
- (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e
- (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

**Artigo 33** - A Assembléia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

**Artigo 34** - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

## CAPÍTULO V

### DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

**Artigo 35** - 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 oferta pública de aquisição das ações dos 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 (“grupo de controle”) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas assembléias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

“Grupo de Acionistas” significa o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive 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: (a) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa



jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores.

**Parágrafo 2º** – Caso a aquisição do Controle também sujeite o adquirente do Controle à obrigação de realizar a OPA exigida nos termos do Artigo 38 deste Estatuto Social, o preço de aquisição será o maior entre os preços determinados em conformidade com este Artigo 35 e o Artigo 38, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

**Parágrafo 3º** - O(s) acionista(s) Controlador(es) alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderá(ão) transferir a propriedade de suas ações, nem a Companhia poderá registrar qualquer transferência de ações para o adquirente do Poder de Controle, enquanto este 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 aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto esse(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores referido no Parágrafo 3º deste Artigo.

**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 36** - A oferta pública 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 37** - 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 acionista Controlador ou Grupo de Acionistas Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

- I. efetivar a oferta pública referida no Artigo 35 deste Estatuto Social;



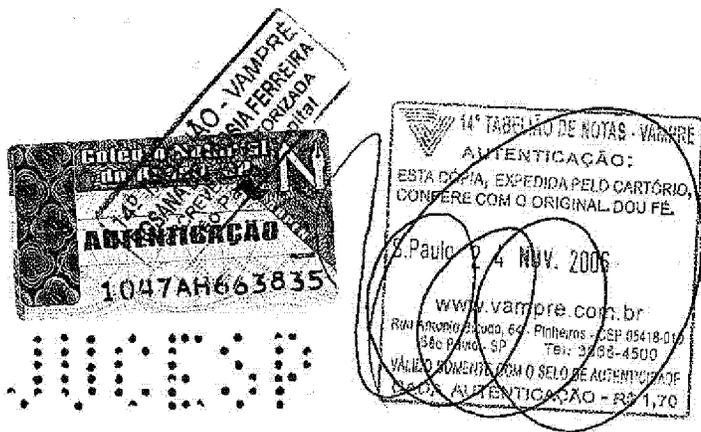
- II. ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da Alienação do Controle da Companhia, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da 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, dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Controle.

**Artigo 38 -** Qualquer Acionista Adquirente, que adquira ou se torne 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 o registro de, conforme o caso, uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ("OPA"), 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) 125% (cento e vinte e cinco 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) 125% do preço unitário mais alto pago pelo Acionista Adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (iii) o valor econômico apurado em laudo de avaliação.

**Parágrafo 3º -** Acionistas titulares de ações representativas de, no mínimo, 10% do capital social, poderão solicitar a elaboração de novo laudo de avaliação, preparado nos mesmos moldes daquele referido no item (iii) do Parágrafo 2º deste Artigo, mas por instituição diversa. (I) Caso o novo laudo apure preço por ação inferior àquele calculado na forma do Parágrafo 2º deste Artigo, o preço maior prevalecerá e os acionistas que

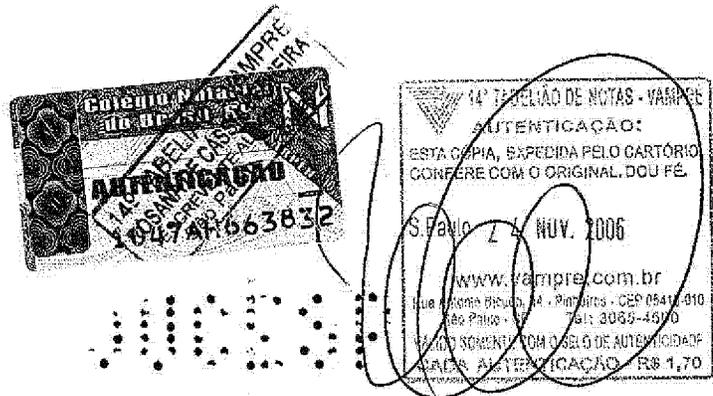


solicitaram a elaboração do laudo deverão arcar integralmente com o seu custo, de forma proporcional à participação dos mesmos no capital social da Companhia. (II) Na hipótese de o laudo previsto neste Parágrafo apurar preço por ação superior àquele obtido na forma do Parágrafo 2º deste Artigo, o Acionista Adquirente poderá: (1) desistir da OPA, obrigando-se a alienar o excesso de participação no prazo de três meses contados da aquisição, devendo os custos com a elaboração do novo laudo ser integralmente assumidos pelo Acionista Adquirente; (2) realizar a OPA pelo preço por ação indicado no novo laudo, devendo os custos com a elaboração do mesmo ser assumidos pela Companhia.

**Parágrafo 4º** - Na hipótese de revisão do preço da OPA, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, e desde que não haja desistência do Acionista Adquirente, o leilão será iniciado pelo novo preço, devendo ser publicado fato relevante informando sobre a revisão do preço e a manutenção ou desistência da OPA.

**Parágrafo 5º** - Na revisão do preço da OPA adotar-se-á o seguinte procedimento:

- a. o pedido de elaboração de novo laudo de avaliação do preço por ação da Companhia com base no valor econômico, devidamente fundamentado e acompanhado de elementos de convicção que demonstrem a falha ou imprecisão no emprego da metodologia de cálculo ou no critério de avaliação adotado, deverá ser formulado no prazo de 15 (quinze) dias, contado da divulgação do valor da oferta pública, e suspenderá o curso do processo de registro ou, se já concedido este, o prazo do edital da OPA, adiando o respectivo leilão, devendo o Acionista Adquirente providenciar a publicação de fato relevante dando notícia do adiamento e da data designada para a realização da Assembléia Geral que deliberará sobre a escolha de empresa especializada que elaborará o laudo;
- b. caso a Assembléia Geral delibere pela não realização de nova avaliação da Companhia, será retomado o curso do processo de registro, ou da própria OPA pelo prazo remanescente, conforme o caso, devendo o Acionista Adquirente providenciar, nesta última hipótese, a publicação de fato relevante, com a nova data de realização do leilão;
- c. caso o laudo de avaliação venha a apurar valor igual ou inferior ao valor da OPA obtido na forma do Parágrafo 2º deste Artigo, será retomado o curso do processo de registro, ou da própria OPA pelo prazo remanescente, conforme



- o caso, devendo o Acionista Adquirente providenciar, nesta última hipótese, a publicação de fato relevante, com a nova data de realização do leilão;
- d. caso o laudo de avaliação venha a apurar valor superior ao valor da OPA obtido na forma do Parágrafo 2º deste Artigo, o Acionista Adquirente deverá publicar, no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da apresentação do laudo, fato relevante informando se mantém a OPA ou dela desiste, esclarecendo, na primeira hipótese, que será retomado o curso do processo de registro, ou da própria OPA pelo prazo remanescente, conforme o caso, devendo o Acionista Adquirente providenciar, nesta última hipótese, a publicação de fato relevante, com a nova data de realização do leilão e o novo preço;
- e. o prazo de 15 (quinze) dias referido no inciso (a) deste Parágrafo 5º somente começará a correr após a entrega do laudo de avaliação original à CVM, ou após a sua disponibilização na forma do item (h) deste Parágrafo 5º, se esta ocorrer antes, devendo o Acionista Adquirente publicar fato relevante, dando notícia de tal entrega;
- f. a Assembléia Geral que deliberar pela realização de nova avaliação deverá nomear o responsável pela elaboração do laudo, aprovar-lhe a remuneração, estabelecer prazo não superior a 30 (trinta) dias para o término dos serviços, e determinar que o laudo seja encaminhado à Companhia, na pessoa de seu Diretor de Relações com Investidores, à bolsa de valores em que deva realizar-se o leilão, e à CVM, além de ser encaminhado também ao endereço eletrônico desta última, no formato específico indicado pela CVM;
- g. a instituição responsável pela elaboração do laudo de avaliação deverá ainda, na mesma data da entrega do laudo à CVM, comunicar à instituição intermediária que atuar na OPA, conforme previsto no Artigo 4º, IV da Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002 ("Instrução CVM 361"), o resultado da avaliação, para que esta e o Acionista Adquirente adotem as providências cabíveis, dentre aquelas previstas nos incisos (c) e (d) deste Parágrafo 5º;
- h. o laudo de avaliação de que trata este Parágrafo 5º ficará disponível nos mesmos lugares, e no mesmo formato, do laudo de avaliação de que trata o Artigo 8º da Instrução CVM 361;
- i. a ata da Assembléia Geral a que se refere este Parágrafo 5º indicará, necessariamente, o nome dos acionistas que solicitaram a realização de nova



avaliação, para efeito de eventual aplicação do disposto no Parágrafo 3º, (I), deste Artigo 38.

**Parágrafo 6º -** 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.

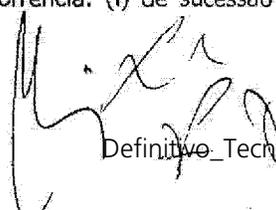
**Parágrafo 7º -** O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 8º -** 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, ou com as obrigações previstas no Artigo 50 deste Estatuto Social, 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 9º -** 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 10 -** As obrigações constantes do Artigo 254-A da Lei de Sociedade por Ações e dos Artigos 35, 36 e 37 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste Artigo, ressalvado o disposto nos Artigos 42 e 43 deste Estatuto Social.

**Parágrafo 11 -** 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

  
Definitivo\_Techisa\_e10



legal, sob a condição de que o acionista aliena o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante: (i) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (ii) 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.

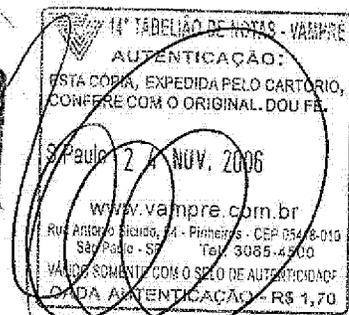
**Parágrafo 12 -** Para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no *caput* deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

**Parágrafo 13 -** 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 14 -** 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 3º do Artigo 10 deste Estatuto Social.

**Artigo 39 -** Na oferta pública de aquisição de ações 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, na forma do Artigo 41 deste Estatuto Social.

**Artigo 40 -** Caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem a saída da Companhia do Novo Mercado, o(s) acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionistas Controlador da Companhia deverá(ão) efetivar oferta pública de aquisição de ações seja porque a saída ocorreu para negociação das ações fora do Novo Mercado, ou seja por reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado,



1047AH663831

observadas a legislação aplicável e as regras constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado. O preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado, em laudo de avaliação, na forma do Artigo 41 deste Estatuto Social. 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.

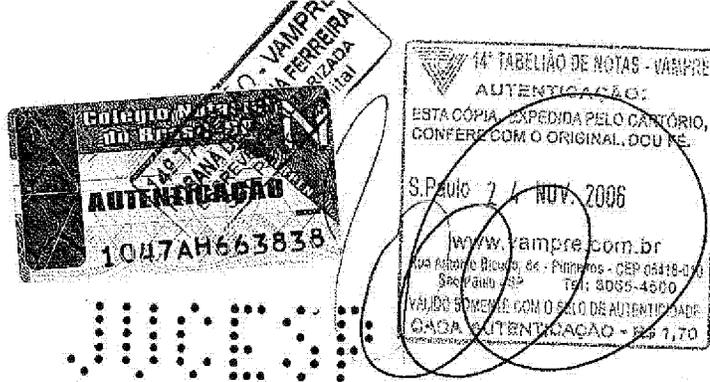
**Artigo 41 -** O laudo de avaliação de que tratam os Artigos 38, 39 e 40 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente da Companhia, seus Administradores e Controladores, bem como do poder de decisão destes, devendo o laudo também satisfazer 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 38, 39 e 40 deste Estatuto Social é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista triplíce, devendo a respectiva deliberação, ser tomada por maioria dos acionistas representantes das ações em circulação presentes 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 -** Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser suportados integralmente pelos responsáveis pela efetivação da oferta pública de aquisição das ações, conforme o caso, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º do Artigo 38 deste Estatuto Social.

**Artigo 42 -** É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo V, 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 43 -** A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo V, 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. 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 44** - Qualquer Acionista Adquirente que tenha suscrito 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.

**Artigo 45** - Não obstante os Artigos 38, 42 e 43 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas nos referidos Artigos.

**Artigo 46** - Na hipótese de haver o Controle Difuso:

- I. sempre que for aprovado, em Assembléia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações da Companhia deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, serão adquiridas, em primeiro lugar, as ações dos acionistas que não tenham votado a favor da deliberação e que aceitem a oferta pública.
- II. sempre que for aprovada, em Assembléia Geral, a saída da Companhia do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária conforme previsto no Artigo 40 deste Estatuto Social, a oferta pública de aquisição de ações da Companhia deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembléia Geral.

**Parágrafo Único** - Para fins deste Estatuto Social, entende-se por "Controle Difuso", o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia, ou quando exercido por grupo de acionistas, em conjunto, detentores de percentual superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social, detendo cada um deles, individualmente, menos de 50% (cinquenta por cento) do mesmo capital, e desde que (i) não sejam signatários de acordo de votos, (ii) não estejam sob controle comum e (iii) nem atuem representando interesse comum.

**Artigo 47** - Na hipótese de haver o Controle Difuso e a BOVESPA determinar que as cotações dos valores mobiliários de emissão da Companhia sejam divulgadas em separado ou que os valores



mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa no Novo Mercado em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem no Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 2 (dois) dias da determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembléia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

**Parágrafo 1º** - Caso a Assembléia Geral Extraordinária referida no caput deste Artigo não seja convocada pelo Presidente do Conselho de Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por qualquer acionista da Companhia.

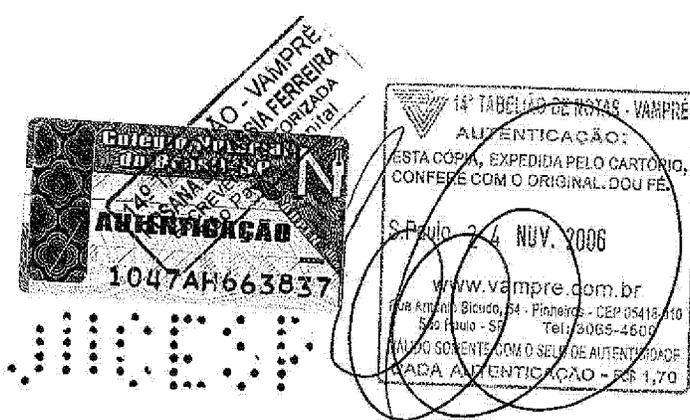
**Parágrafo 2º** - O novo Conselho de Administração eleito na Assembléia Geral Extraordinária referida no caput e no Parágrafo 1º deste Artigo deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento de Listagem no Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BOVESPA para esse fim, o que for menor.

**Artigo 48** - Na hipótese de haver o Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BOVESPA (i) caso o descumprimento decorra de deliberação em Assembléia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento e (ii) caso o descumprimento decorra de ato ou fato da administração, a Companhia deverá efetivar oferta pública para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em Assembléia Geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

**Artigo 49** - Não havendo disposição no Regulamento de Listagem do Novo Mercado relativa a oferta pública de aquisição de ações na hipótese de haver Controle Difuso, prevalecem as regras dos Artigos 46, 47 e 48 deste Estatuto Social elaboradas em conformidade com o item 14.4 do referido Regulamento.

## CAPÍTULO VI DO JUÍZO ARBITRAL

**Artigo 50** - 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 de Listagem do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA, neste Estatuto Social, nos acordos de acionistas arquivados na sede da



Companhia, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nos regulamentos da 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.

**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 VII DA DISSOLUÇÃO OU DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA**

**Artigo 51** - A Companhia será dissolvida ou entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembléia Geral estabelecer a forma de liquidação e eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, fixando seus poderes e estabelecendo suas remunerações, obedecidas as formalidades legais.

## **CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 52** - 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 53** – Os valores em reais dispostos neste Estatuto Social como limites aos poderes dos administradores serão corrigidos, anualmente, com base na variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que vier a substituí-lo, a contar da data de aprovação deste Estatuto Social pela Assembléia Geral.

**Artigo 54** - 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 55** - 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 56** – O disposto nos Artigos 38 e 44 deste Estatuto Social não se aplica aos atuais acionistas que já sejam titulares de quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) e 8% (oito por cento), respectivamente, do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores na data da publicação do Anúncio de Início da primeira Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações de Emissão da Companhia ("Anúncio de Início") objeto do pedido de registro n.º RJ/2006 06639 protocolado na CVM em 01 de setembro de 2006, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data de eficácia da adesão e listagem da Companhia no Novo Mercado.

**Artigo 57** - As disposições contidas no Capítulo V, bem como as regras referentes ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado constantes do Artigo 13, Parágrafo 1º, *in fine*, e do Artigo 27, Parágrafo 4º deste Estatuto Social, somente terão eficácia a partir da data da publicação do Anúncio de Início.



COLEGIADA

TECNISA S.A.

NIRE n.º 35.300.331.613

CNPJ/ME n.º 08.065.557/0001-12

**Ata da Assembléia Geral Extraordinária  
Realizada em 12 de dezembro de 2006**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 12 dias de dezembro de 2006, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, conjunto 31, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, § 4º da Lei n.º 6.404/76.

**PRESENCAS:** Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia. **MESA:** Presidente: Sr. Meyer Joseph Nigri; Secretário: Sr. Tomás Laszlo Banlaky. **ORDEM DO DIA:** (i) Deliberar sobre proposta de desdobramento de ações; (ii) Alterar o caput do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia; (iii) Aumentar o limite do capital autorizado da Companhia, de forma a refletir a proposta de desdobramento de ações; e (iv) Alterar o caput do Artigo 6º do Estatuto Social da Companhia.

**DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão, os acionistas presentes, por unanimidade, deliberaram: (i) aprovar proposta da administração de desdobramento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, na proporção de 1 ação para 2,5 ações, de forma que o capital social, atualmente dividido em 40.000.000 (quarenta milhões) de ações, passe a ser dividido em 100.000.000 (cem milhões) de ações, mediante a emissão de 60.000.000 (sessenta milhões) de novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, as quais serão atribuídas aos acionistas da Companhia na proporção de sua participação no capital social. As ações ordinárias ora emitidas terão os mesmos direitos e vantagens que as ações ordinárias anteriormente emitidas pela Companhia. As frações de ações serão negociadas diretamente entre os acionistas pelo prazo de 10 dias a contar desta data; (ii) em consequência do desdobramento de ações ora aprovado, alterar o caput do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação: "**Artigo 5º** - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, da Companhia é de R\$ 78.206.058,00 (setenta e oito milhões, duzentos e seis mil e cinquenta e oito reais), dividido em 100.000.000 (cem milhões) de ações ordinárias, sem valor nominal."; (iii) alterar o limite do capital autorizado da Companhia de 80.000.000 (oitenta milhões) de ações para 200.000.000 (duzentos milhões) de ações, de forma a refletir o desdobramento de ações ora aprovado e, portanto, de forma que permaneça inalterada a proporção entre o capital autorizado e o número de ações em que se divide o capital social da Companhia após o desdobramento de ações ora aprovado; e (iv) em consequência da alteração do limite do capital autorizado da Companhia ora aprovada, alterar o caput do Artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação: "**Artigo 6º** - A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias".

**ESCLARECIMENTOS:** Foi autorizada a lavratura da presente ata na forma sumária, nos termos do art. 130, § 1º, da Lei n.º 6.404/76.

**ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida, e por todos assinada. AA.: Mesa: Presidente - Meyer Joseph Nigri; Secretário - Tomás Laszlo Banlaky; Acionistas: Meyer Joseph

Nigri, Lilian Raquel Czeresnia Nigri, Carlos Alberto Júlio, José Roberto Mendonça de Barros, Maurizio Mauro, Ricardo Barbosa Leonardos, JAR Participações Ltda.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.



**Tomás Laszlo Barilaky**  
Secretário



COLETA

TECNISA S.A.  
NIRE nº 353003316  
CNPJ/MF nº 08.065.557/0



JUCESP PROTOCOLO  
629985/06-6



Ata da Reunião do Conselho de Administração  
Realizada em 17 de Julho de 2006

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 17 dias do mês de julho de 2006, às 15:30 horas, em seus escritórios à Rua Haddock Lobo, n.º 1307 14.º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **PRESENÇA:** Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. **MESA: Presidente:** Sr. Meyer Joseph Nigri; **Secretário:** Sr. Tomás Laszlo Banlaky. **ORDEM DO DIA:** (i) eleição do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração; (ii) confirmação do endereço da sede social da Companhia; (iii) eleição dos membros da Diretoria da Companhia; (iv) autorização para apresentar o pedido de registro de oferta pública de ações junto à Comissão de Valores Mobiliários; (v) autorização para a contratação de instituição financeira custodiante; (vi) aprovação da Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Companhia; e (vii) autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos e quaisquer atos necessários para a execução das deliberações ora tomadas. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão, os membros do Conselho de Administração presentes, por unanimidade, deliberaram: (i) eleger os conselheiros **Meyer Joseph Nigri** e **Carlos Alberto Júlio** para os cargos de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração, respectivamente, para um mandato de 2 (dois) anos, que se estenderá até a Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2007; (ii) confirmar o endereço da sede social da Companhia, a qual será localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 31, parte; (iii) destituir os diretores em exercício e eleger, já em conformidade com as novas disposições estatutárias aprovadas na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 4 de julho de 2006, para compor a Diretoria da Companhia, para um mandato de 2 (dois) anos, que se estenderá até a Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício findo em 31 de dezembro de 2007, o Sr. **Meyer Joseph Nigri**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.900.007/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 940.088.258-00, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua José Maria Lisboa n.º 1221, apto. 121, para o cargo de Diretor Presidente; o Sr. **Tomás Laszlo Banlaky**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.331.935-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.993.388/04, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Francisco Isoldi, 312, apto. 32-2, para os cargos de Diretor Financeiro, Diretor de Relação com Investidores e Diretor Administrativo, cumulando as respectivas funções até que seja eleito um diretor específico para o exercício de cada um desses cargos; o Sr. **Romeo Deon Busarello**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.482.886-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 545.401.359-53, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Cônego Eugenio Leite, 693, apto. 81, para o cargo de Diretor de Marketing; o Sr. **Douglas Duarte**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.681.648-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.581.018-08, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Candido Motta Filho, 183, apto. 21-E, para o cargo de Diretor Comercial; e o Sr. **Fábio Villas Bôas**, brasileiro, casado,

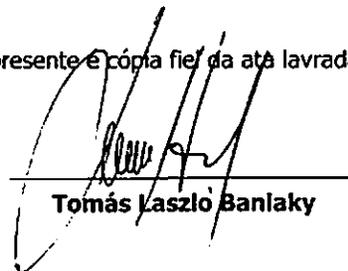
149 TABELIA  
MARCIA S  
ESCREVEN  
São Pa

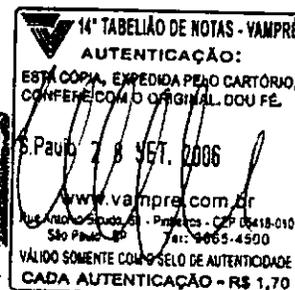
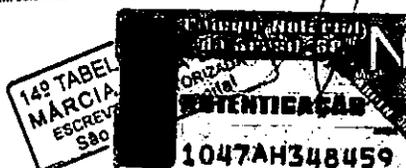
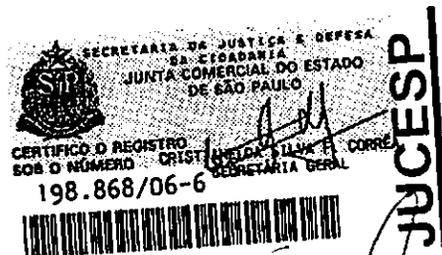
COMUNICADO  
DE REGISTRO  
N.º 1047AH548460

14ª TABELÃO DE NOTAS - VAMPRE  
AUTENTICAÇÃO:  
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,  
CONFERE COM O ORIGINAL DO UFE.  
S. Paulo 28 SET. 2006  
www.vampre.com.br  
Rua Armando Haddock, 14 - Fone: (51) 3088-18410  
São Paulo - SP Tel: 3088-4600  
VÁLIDAMENTE COM O SELLO DE AUTENTICAÇÃO  
CADA AUTENTICAÇÃO R\$ 1,00

engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.528.310-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.124.048-43, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Fernão Dias, 291, casa 01, para o cargo de Diretor Técnico, os quais tomarão posse em seus cargos assinando os respectivos termos de posse no Livro de Atas de Reuniões de Diretoria. Os diretores ora eleitos declararam ter ciência do disposto no artigo 147 da Lei n.º 6.404/76 e que não estão incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impedam de exercer o cargo; (iv) aprovar a apresentação do pedido de registro de oferta pública de distribuição no mercado primário de ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia e no mercado secundário de ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade do acionista Meyer Joseph Nigri, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, e, ainda, com esforços de colocação por meio de mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, Banco Central do Brasil e Comissão de Valores Mobiliários, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definido na Regra 144A editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission*, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission*, ficando a Administração da Companhia autorizada a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à obtenção de tais registros; (v) aprovar, em atendimento ao Artigo 8º do Estatuto Social da Companhia, a definição do Banco Itaú S.A. como instituição financeira responsável pela custódia das ações da Companhia; (vi) aprovar a Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Companhia, nos termos do documento que, numerado e rubricado pela mesa, fica arquivado na Companhia como doc. nº 01. Fica consignado que a Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Companhia ora aprovada entrará em vigor a partir da data da concessão do registro de companhia aberta pela D. Comissão de Valores Mobiliários – CVM; e (vii) autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos e firmar todos e quaisquer documentos necessários para a execução das deliberações ora aprovadas. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO DA ATA:-** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida, e por todos assinada. AA.: Mesa: Presidente: Meyer Joseph Nigri; Secretário: Tomás Laszlo Banlaky; Conselheiros: Meyer Joseph Nigri, Carlos Alberto Júlio, José Roberto Mendonça de Barros, Maurizio Mauro e Ricardo Barbosa Leonardos.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

  
Tomás Laszlo Banlaky





JUCESP  
09 11 06



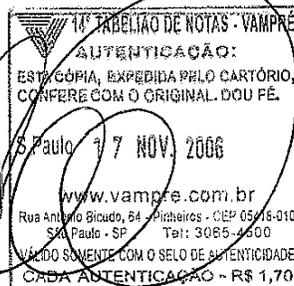
TECNISA S.A.

NIRE nº 35300331613

CNPJ/MF nº 08.065.557/0001-12

**Ata da Reunião do Conselho de Administração  
realizada em 31 de outubro de 2006**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 31 dias do mês de outubro de 2006, às 15:00 horas, na sede Social da Companhia, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **PRESENÇA:** Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. **MESA:** **Presidente:** Sr. Meyer Joseph Nigri; **Secretária:** Sra. Andrea C. Ruschmann. **ORDEM DO DIA:** (i) apreciação dos resultados da Companhia relativos ao terceiro trimestre de 2006; (ii) apreciação do cronograma das reuniões do Conselho de Administração; (iii) eleição de beneficiário do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 4 de julho de 2006 ("Plano") e definição do número de ações que poderão ser por ele adquiridas; (iv) definição do preço de exercício da opção e as condições de seu pagamento; (v) deliberação sobre a proposta de mudança do critério de definição do número de ações que os beneficiários do Plano eleitos em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 17 de julho de 2006, às 17:00 horas poderão adquirir; (vi) autorização para a Diretoria efetuar as outorgas de opção de compra de ações aos beneficiários eleitos; (vii) autorização para apresentar pedido de registro de programa de *American Depositary Receipts* (ADR) junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ix) autorização para a Diretoria celebrar os contratos necessários para efetivação dos Programas de ADR; e (x) outros assuntos de interesse da Companhia. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão, os membros do Conselho de Administração presentes, por unanimidade, **deliberaram:** (i) aprovar os resultados da Companhia relativos ao terceiro trimestre de 2006, conforme demonstração de resultados que, numerada e rubricada pela mesa, fica arquivada na Companhia como doc. nº 01; (ii) aprovar o cronograma das Reuniões do Conselho de Administração, que numerado e rubricado pela mesa, fica arquivado na Companhia como doc. nº 02; (iii) aprovar a eleição da Diretora Financeira e de Relação com Investidores, Sra. Andrea C. Ruschmann, como beneficiária do Plano, tendo sido definido que a Beneficiária ora eleita poderá adquirir com o exercício da respectiva opção o número de 43.400 (quarenta e três mil e quatrocentas) ações ordinárias nominativas de emissão da Companhia; (iv) fixar o preço de



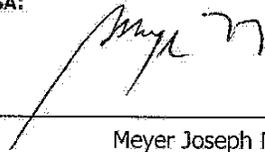
Handwritten signatures and initials: "de", "i", "hi", "td"

# JUCESP 091106

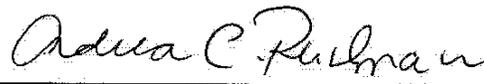
exercício da opção a ser outorgada à beneficiária ora eleita em R\$ 1,96 (um real e noventa e seis centavos) por ação, que corresponde ao valor do patrimônio líquido da ação em 04.07.2006, corrigido monetariamente de acordo com a variação do IGP-M, a partir da data da respectiva outorga e até a data de exercício da opção, preço esse que será pago pela Beneficiária, em dinheiro, no prazo de 10 (dez) dias úteis após o registro das respectivas ações em nome da beneficiária nos livros da instituição financeira depositária. A opção outorgada à Beneficiária ora eleita somente poderá ser exercida se observados os prazos e condições aprovados na Reunião do Conselho de Administração de 17 de julho de 2006 às 17:00 horas; **(v)** aprovar a proposta de modificação do critério de definição do número de ações que cada um dos beneficiários do Plano eleitos em Reunião do Conselho de Administração de 17 de julho de 2006 às 17:00 horas, poderá adquirir com o exercício das respectivas opções, para um critério fixo de número de ações correspondentes a 43.400 (quarenta e três mil e quatrocentas) ações ordinárias nominativas de emissão da Companhia para cada um dos beneficiários então eleitos; **(vi)** autorizar a Diretoria da Companhia a outorgar opção de compra de ações à Beneficiária ora eleita e ratificar a autorização anteriormente concedida em relação aos beneficiários eleitos em Reunião do Conselho de Administração de 17 de julho de 2006 às 17:00 horas, observadas as condições aqui definidas, mediante a celebração de instrumento particular de outorga de opção entre a Companhia e os beneficiários eleitos nesta e naquela reunião, na forma da minuta aprovada naquela reunião, ficando a Diretoria autorizada, ainda, a praticar todos e quaisquer atos e firmar todos e quaisquer outros documentos necessários para a execução das deliberações ora aprovadas, ressalvado, contudo, que a celebração dos respectivos instrumentos particulares de outorga de opção somente deverão ser realizadas após a obtenção do registro de companhia aberta da Companhia junto à CVM e a consumação da oferta inicial de ações da Companhia; **(vii)** aprovar a apresentação de pedido de registro de programas de ADR junto à CVM; **(viii)** autorizar a Diretoria a celebrar os contratos necessários para efetivação do Programa de ADRs, incluindo o *Depositary Agreement* e o Contrato de Custódia das ações subjacentes às ADRs, e praticar todos e quaisquer atos e firmar todos e quaisquer outros documentos necessários para a execução das deliberações ora aprovadas.

**ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida, e por todos assinada.

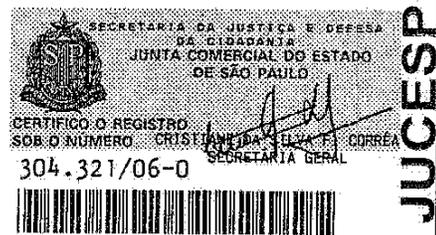
MESA:



Meyer Joseph Nigri  
Presidente



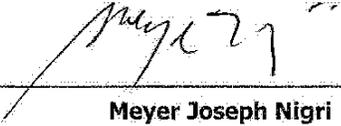
Andrea C. Ruschmann  
Secretária



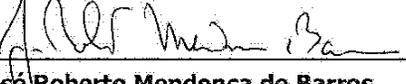
JUCESP

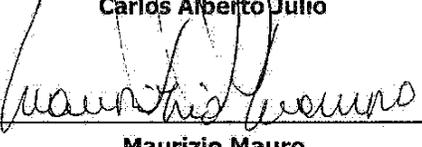
JUCEP  
09 11 05

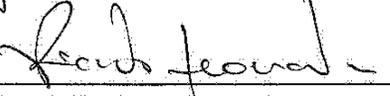
CONSELHEIROS:

  
Meyer Joseph Nigri

  
Carlos Alberto Júlio

  
José Roberto Mendonça de Barros

  
Maurizio Mauro

  
Ricardo Barbosa Leonardos



**TECNISA S.A.**

Companhia Aberta e de Capital Autorizado

CNPJ/MF n.º 08.065.557/0001-12

NIRE 35.300.331.613

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2007**

1. **Local, hora e data:** Na sede social da Tecnisa S.A. ("Companhia"), situada na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, às 18:00 horas do dia 11 de janeiro de 2007.
2. **Presença:** A totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **Mesa:** **Presidente:** Sr. Meyer Joseph Nigri. **Secretária:** Sra. Andrea Cristina Ruschmann.
4. **Ordem do dia:** Deliberar sobre a realização de uma oferta pública primária e secundária de ações ordinárias pela Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado.
5. **Deliberação tomada por unanimidade:** Foram aprovadas por unanimidade, as seguintes deliberações: **(a)** o aumento do capital social da Companhia a ser realizado no âmbito da distribuição pública de até 45.434.789 (quarenta e cinco milhões, quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames e de emissão da Companhia ("Ações Ordinárias"), no limite do capital autorizado, conforme previsto no artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, com a exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, no Brasil, em mercado de balcão não organizado e, no exterior, sob a forma de *American Depositary Shares* ("ADSs"), representadas por *American Depositary Receipts* ("ADRs") ("Oferta"). A quantidade total de Ações Ordinárias poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 9.130.420 (nove milhões, cento e trinta mil, quatrocentas e vinte) Ações Ordinárias, inclusive sob a forma de ADSs, representadas por ADRs, equivalentes a até 15% (quinze por cento) das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Ações da Opção de Lote Suplementar"), as quais serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, conforme opção para subscrição a ser concedida pela Companhia e pelo Meyer Joseph Nigri ("Acionista Vendedor") ao Banco UBS Pactual S.A. ("UBS Pactual"), a ser exercida pelo UBS Pactual, a seu exclusivo critério, em comum acordo com o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder"), nas mesmas condições e preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Opção de Lote Suplementar"). A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da data da assinatura do Contrato de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Tecnisa S.A. Sem prejuízo do exercício da Opção de Lote Suplementar, a Companhia e o Acionista Vendedor poderão, com anuência dos Coordenadores da Oferta Brasileira e dos Agentes de Colocação Internacional, aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade total de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais" e "Opção de Ações Adicionais", respectivamente), equivalente a até 12.173.893 (doze milhões, cento e setenta e três mil, oitocentas e noventa e três) Ações Ordinárias; **(b)** a exclusão do

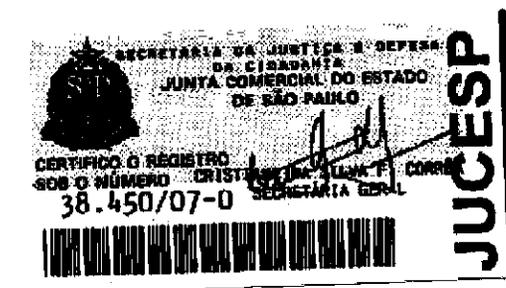
direito de preferência dos seus atuais acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, no caso de emissão de Ações da Opção de Lote Suplementar e/ou de Ações Adicionais; (c) a outorga aos titulares das Ações Ordinárias dos mesmos direitos conferidos pelo Estatuto Social da Companhia, pelo Regulamento do Novo Mercado e pela legislação aplicável, inclusive a atribuição de dividendos e outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da Oferta; (d) os membros da Diretoria da Companhia foram autorizados a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à consecução da Oferta, bem como negociar e assinar todos os documentos e contratos necessários à realização da Oferta, incluindo o Contrato de Distribuição, o Contrato de Estabilização, o *Placement Facilitation and Purchase Agreement*, aditamentos ou novos contratos de depósito de ações/ADRs e procurações outorgando, a terceiros, poderes para, em nome da Companhia, receber citações e notificações, além de tomar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta; (e) o preço de emissão das Ações Ordinárias, bem como as outras condições da Oferta serão fixadas posteriormente pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião a ser convocada para este fim, em momento anterior à concessão do registro da Oferta pela CVM; e (f) foram ratificados todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia relativos à realização da Oferta mencionada no item (a) acima. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada pela totalidade dos presentes e pelo Presidente e Secretário da Mesa. São Paulo, 11 de janeiro de 2007. Assinaturas: Mesa: Meyer Joseph Nigri – Presidente; Andrea Cristina Ruschmann – Secretária; Conselheiros: Meyer Joseph Nigri; Carlos Alberto Júlio; José Roberto Mendonça de Barros; Maurizio Mauro; Ricardo Barbosa Leonardos.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 11 de janeiro de 2007.



Andrea Cristina Ruschmann  
Secretária



**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 30 DE JANEIRO DE 2007**

1. **Local, hora e data:** Na sede social da Tecnisa S.A. ("Companhia"), situada na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, às 17:00 horas do dia 30 de janeiro de 2007.
2. **Presenças:** A totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **Mesa:** Presidente: Sr. Meyer Joseph Nigri. Secretária: Sra. Andrea Cristina Ruschmann.
4. **Ordem do dia:** Deliberar sobre: (i) ratificação do aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, a ser realizada no âmbito de uma oferta pública de ações, com a distribuição simultânea de ações ordinárias de emissão da companhia no Brasil, em mercado de balcão não organizado, e no exterior, sob a forma de *American Depositary Shares* ("ADSs"), representadas por *American Depositary Receipts* ("ADRs"); (ii) fixação do preço de emissão das ações objeto do aumento de capital social e respectiva justificativa; (iii) exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações ordinárias; (iv) determinação da forma de subscrição e integralização das ações a serem emitidas; (v) determinação dos direitos que as ações a serem emitidas conferirão aos seus titulares; (vi) aprovação do Prospecto Definitivo utilizado na distribuição pública primária; e (vii) destinação dos recursos a serem auferidos pela Companhia em decorrência do aumento de capital.
5. **Deliberações tomadas por unanimidade:** Foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos:
  - (i) Foi ratificado o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$590.652.257,00, passando, assim, o capital social da Companhia de R\$78.206.058,00 para R\$668.658.315,00, mediante a emissão de 45.434.789 ações ordinárias ("Ações da Oferta"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, que serão objeto de distribuição pública primária a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, e no exterior, sob a forma de ADSs, representadas por ADRs, em regime de garantia firme de liquidação ("Oferta");
  - (ii) Foi aprovado o preço de emissão das Ações da Oferta de R\$13,00 (treze reais) por ação. O preço de emissão foi calculado com base no critério de valor de mercado, após a realização de *road show* e a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*) realizado pelas instituições financeiras coordenadoras da Oferta, tendo sido consideradas as intenções dos investidores institucionais para a subscrição e integralização e/ou aquisição e liquidação das Ações da Oferta, em consonância com as disposições do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III e parágrafo 7º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei n.º 6.404/76"), e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores, sendo este o critério mais apropriado para determinar o preço justo das Ações da Oferta;
  - (iii) Foi aprovada a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia para a subscrição das Ações no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei n.º 6.404/76;

- (iv) As Ações da Oferta deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;
- (v) As Ações da Oferta terão os mesmos direitos conferidos às demais ações ordinárias da Companhia, nos termos do Estatuto Social da Companhia e da legislação aplicável, fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir de sua emissão;
- (vi) Foi aprovado o inteiro teor do Prospecto Definitivo utilizado na Oferta, o qual fica arquivado na Companhia; e
- (vii) Foi aprovada a utilização dos recursos a serem obtidos mediante o aumento de capital pela Companhia para, principalmente, (a) aquisição de terrenos; (b) lançamento de novos projetos; e (c) liquidação de dívidas de capital de giro.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada pela totalidade dos presentes e pelo Presidente e Secretário da Mesa. São Paulo, 30 de janeiro de 2007. **Assinaturas:** Presidente da Mesa: Sr. Meyer Joseph Nigri. Secretária: Sra. Andrea Cristina Ruschmann. Conselheiros: Meyer Joseph Nigri; Carlos Alberto Júlio; José Roberto Mendonça de Barros; Maurizio Mauro; Ricardo Barbosa Leonardos.

Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paul, 30 de janeiro de 2007.



---

Andrea Cristina Ruschmann  
Secretária

## Reapresentação Espontânea

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<br>999999                   | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08065557000112 |
| 4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL<br>TECNISA       |  |                            |
| 5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR<br>NÃO TEM |  |                            |
| 6 - NIRE<br>35300331613                    |  |                            |
| 7 - SITE<br>www.tecnisa.com.br             |  |                            |

## 01.02 - SEDE

|  |                            |                           |                           |   |              |
|--|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---|--------------|
| 1 - ENDEREÇO COMPLETO<br>Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144-cj31 parte |                            |                           |                           | 2 - BAIRRO OU DISTRITO<br>Jd Paulistano |              |
| 3 - CEP<br>01452-000   | 4 - MUNICÍPIO<br>São Paulo |                           |                           |   | 5 - UF<br>SP |
| 6 - DDD<br>11  | 7 - TELEFONE<br>3708-1000  | 8 - TELEFONE<br>3708-1022 | 9 - TELEFONE<br>3708-1162 | 10 - TELEX                              |              |
| 11 - DDD<br>11   | 12 - FAX<br>3708-1125      | 13 - FAX<br>-             | 14 - FAX<br>-             |   |              |
| 15 - E-MAIL<br>tecnisa@tecnisa.com.br                                |                            |                           |                           |   |              |

## 01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

## ATENDIMENTO NA EMPRESA

|   |                            |                            |                    |  |              |
|---|----------------------------|----------------------------|--------------------|--|--------------|
| 1 - NOME<br>Geraldo Colonhezi Jr                                    |                            |                            |                    |  |              |
| 2 - CARGO<br>Gerente de RI  |                            |                            |                    |  |              |
| 3 - ENDEREÇO COMPLETO<br>Av Brigadeiro Faria Lima, 3144-cj 31 parte |                            |                            |                    | 4 - BAIRRO OU DISTRITO<br>Jd. Paulistano |              |
| 5 - CEP<br>01452-000  | 6 - MUNICÍPIO<br>São Paulo |                            |                    |  | 7 - UF<br>SP |
| 8 - DDD<br>11   | 9 - TELEFONE<br>3708-1000  | 10 - TELEFONE<br>3708-1162 | 11 - TELEFONE<br>- | 12 - TELEX                               |              |
| 13 - DDD<br>11  | 14 - FAX<br>3708-1125      | 15 - FAX<br>-              | 16 - FAX<br>-      |  |              |
| 17 - E-MAIL<br>gr_dri@tecnisa.com.br                                |                            |                            |                    |  |              |

## AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

|   |                             |                    |                    |   |               |
|---|-----------------------------|--------------------|--------------------|---|---------------|
| 18 - NOME<br>Banco Itaú   |                             |                    |                    |   |               |
| 19 - CONTATO<br>Claudia A. Geramano Vasconcellos                                    |                             |                    |                    |   |               |
| 20 - ENDEREÇO COMPLETO<br>Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 Torre Itaúsa |                             |                    |                    | 21 - BAIRRO OU DISTRITO<br>Pq Jabaquara |               |
| 22 - CEP<br>04344-902   | 23 - MUNICÍPIO<br>São Paulo |                    |                    |   | 24 - UF<br>SP |
| 25 - DDD<br>11  | 26 - TELEFONE<br>3247-3139  | 27 - TELEFONE<br>- | 28 - TELEFONE<br>- | 29 - TELEX                              |               |
| 30 - DDD<br>11  | 31 - FAX<br>5029-1917       | 32 - FAX<br>-      | 33 - FAX<br>-      |   |               |
| 34 - E-MAIL<br>investfone@itau.com.br   |                             |                    |                    |   |               |

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

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<br>Andrea C. Ruschmann                                   |                            |                            |                    |   |  |
| 2 - ENDEREÇO COMPLETO<br>Av. Brigadeiro Faria Lima 3144,cj 31part |                            |                            |                    | 3 - BAIRRO OU DISTRITO<br>Jd Paulistano |  |
| 4 - CEP<br>01452-000  |                            | 5 - MUNICÍPIO<br>São Paulo |                    |   |  |
| 6 - UF<br>SP  |                            |                            |                    |   |  |
| 7 - DDD<br>11   | 8 - TELEFONE<br>3708-1162  | 9 - TELEFONE<br>3708-1000  | 10 - TELEFONE<br>- | 11 - TELEX                              |  |
| 12 - DDD<br>11  | 13 - FAX<br>3708-1125      | 14 - FAX<br>-              | 15 - FAX<br>-      |   |  |
| 16 - E-MAIL<br>gr_dri@tecnisa.com.br                              |                            |                            |                    |   |  |
| 17 - DIRETOR BRASILEIRO<br>SIM                                    | 18 - CPF<br>118.448.918-10 | 18 - PASSAPORTE            |                    |   |  |

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| 1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL<br>20/05/2006      |  | 2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL<br>21/05/2006   |  |
| 3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO<br>22/05/2006    |  | 4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO<br>31/12/2006 |  |
| 5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR<br>KPMG Auditores Independentes |  |  | 6 - CÓDIGO CVM<br>00418-9                  |
| 7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO<br>Pedro Augusto de Melo         |  |  | 8 - CPF DO RESP. TÉCNICO<br>011.512.108-03 |

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<br>Bolsa  |                                 |                               |   |                                    |
| 3 - TIPO DE SITUAÇÃO<br>Operacional   |                                 |                               |   |                                    |
| 4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE<br>3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração |                                 |                               |   |                                    |
| 5 - ATIVIDADE PRINCIPAL<br>Participações em outras sociedades                             |                                 |                               |   | 6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES<br>NÃO |

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.066.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

|   |   |
|---|---|
| 1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO<br>Privada Nacional              |   |
| 2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.                          |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ações                           | <input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) |
| <input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações           | <input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)                      |
| <input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis                          | <input type="checkbox"/> BDR  |
| <input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias                       | <input type="checkbox"/> Outros<br>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       | DOESP                | SP     |
| 02       | Valor Econômico      | SP     |

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

|                        |  |
|------------------------|--|
| 1 - DATA<br>12/12/2006 | 2 - ASSINATURA<br> |
|------------------------|--|

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

| 1 - ITEM | 2 - NOME DO ADMINISTRADOR       | 3 - CPF        | 4 - DATA DA ELEIÇÃO | 5 - PRAZO DO MANDATO | 6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR * | 7 - ELEITO P/ CONTROLADOR | 8 - CARGO / FUNÇÃO | 7 - FUNÇÃO                              |
|----------|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------|---|
| 01       | Meyer Joseph Nigri              | 940.088.258-00 | 04/07/2006          | 2 anos               | 3                                  | SIM                       | 30                 | Presidente do C.A. e Diretor Presidente |
| 02       | Carlos Alberto Júlio            | 998.234.978-34 | 04/07/2006          | 2 anos               | 2                                  | SIM                       | 21                 | Vice Presidente Cons. de Administração  |
| 03       | José Roberto Mendonça de Barros | 005.761.408-30 | 04/07/2006          | 2 anos               | 2                                  | SIM                       | 22                 | Conselho de Administração (Efetivo)     |
| 04       | Maurizio Mauro                  | 721.888.588-87 | 04/07/2006          | 2 anos               | 2                                  | SIM                       | 22                 | Conselho de Administração (Efetivo)     |
| 05       | Ricardo Barbosa Leonardos       | 859.347.638-49 | 04/07/2006          | 2 anos               | 2                                  | SIM                       | 22                 | Conselho de Administração (Efetivo)     |
| 06       | Tomas Laszlo Baniaky            | 038.993.388-04 | 17/07/2006          | 2 anos               | 1                                  |                           | 19                 | Diretor Administrativo                  |
| 07       | Romeo Deon Busarello            | 545.401.359-53 | 17/07/2006          | 2 anos               | 1                                  |                           | 19                 | Diretor de Marketing                    |
| 08       | Douglas Duarte                  | 075.581.018-08 | 17/07/2006          | 2 anos               | 1                                  |                           | 19                 | Diretor Comercial                       |
| 09       | Fabio Villas Boas               | 052.124.048-43 | 17/07/2006          | 2 anos               | 1                                  |                           | 19                 | Diretor Técnico                         |
| 10       | Andrea Cristina Ruschmann       | 118.448.918-10 | 04/09/2006          | 2 anos               | 1                                  |                           | 12                 | Diretor de Relações com Investidores    |

\* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;  
 2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;  
 3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

Reapresentação Espontânea

99999-9 TECNISA S.A.

08.065.557/0001-12

---

## **02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR**

---

Consta a seguir sumário da experiência profissional, áreas de atuação e principais interesses comerciais externos dos nossos atuais conselheiros.

Meyer Joseph Nigri, 51 anos, é presidente do nosso Conselho de Administração e nosso Diretor Presidente, desde a constituição da Companhia em 2006. O Sr. Meyer é também o sócio fundador e presidente da Tecnisa Engenharia desde 1977. O Sr. Meyer é graduado em engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. O endereço comercial do Sr. Meyer é a Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Carlos Alberto Júlio, 49 anos, é conselheiro independente da Tecnisa S.A, além de presidir a HSM do Brasil Ltda. desde 2000, e ser professor da Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo, dos programas de Master in Business Administration da Escola Superior de Propaganda e Marketing – ESPM, e dos programas de educação continuada GV Pec da FGV. O Sr. Carlos é graduado em Administração de Empresas pela Faculdade de Administração de São Paulo, com mestrado nos Estados Unidos da América e especialização em Marketing pela Harvard Business School e no IMD de Lausanne, na Suíça. O endereço comercial do Sr. Carlos é a Alameda Marmoré, n.º 989, 13º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

José Roberto Mendonça de Barros, 62 anos, é conselheiro independente da Tecnisa S.A., faz parte do Conselho de Administração da Fundação BUNGE, da Fosfertil/Ultrafertil, da Souto Vidigal, da Companhia de Gás de São Paulo (COMGÁS) e da Companhia Brasileira de Distribuição (Pão de Açúcar). Pertenceu ao Comitê Estratégico da Companhia Vale do Rio Doce de fevereiro de 2002 a março de 2006. O Sr. José Roberto foi Professor Assistente Doutor da Faculdade de Economia da Universidade de São Paulo, de 1967 a 2001. Foi Sócio Gerente da Mendonça de Barros Associados S/C Ltda. (1978 a 1994), Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda (janeiro de 1995 a março de 1998) e Secretário Executivo da Câmara de Comércio Exterior da Presidência da República (abril de 1998 a novembro de 1998). Retomou as atividades de consultoria a partir de janeiro de 1999. Foi professor visitante do Departamento de Economia Agrícola e Sociologia Rural da Ohio State University (1980). O Sr. José Roberto graduou-se em Economia, com doutorado em Economia pela Universidade de São Paulo (1973) e Pós-Doutorado no Economic Growth Center, Yale University, nos Estados Unidos da América (1973/1974). O endereço comercial do Sr. José Roberto é a Avenida Dr. José Pereira de Queiroz, n.º 57, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Maurizio Mauro, 57 anos, é conselheiro indenpendete da Tecnisa S.A., foi presidente executivo do Grupo Abril de 2001 a 2006. Como sócio sênior da Booz Allen Hamilton, onde esteve por 14 anos, foi seu presidente no Brasil e serviu o setor de serviços principalmente em projetos estratégicos de renovação. O Sr. Maurizio é graduado em administração de empresas pela FGV e pós-graduado em Finanças pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo). O endereço comercial do Sr. Maurizio é a Rua Viradouro, n.º 63, 9º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Ricardo Barbosa Leonardos, 49 anos, é conselheiro independente da Tecnisa S.A., foi sócio da Brasilpar de 1984 a 1996. Foi Diretor Presidente da Sul América Investimentos, de setembro de 1996 a junho de 1997 e da ING Investment Management entre 1997 e 2002. O Sr. Ricardo foi ainda Diretor Financeiro da Optiglobe, empresa de terceirização de tecnologia do Grupo Votorantim, em 2004. Desde 2005, é sócio da Symphony, uma empresa de consultoria destinada a

Reapresentação Espontânea

99999-9 TECNISA S.A.

08.065.557/0001-12

---

**02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO (ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR**

---

negócios familiares. Foi membro do conselho de administração de várias companhias e de associações, dentre as quais o Banco Sudameris de Investimento, Medidata, Digitel, ADEVAL - Associação Nacional das Distribuidoras de Valores Mobiliários e ABVCAP - Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital. Participa atualmente dos conselhos de administração do Hospital Samaritano de São Paulo e da Ecom Energia. O Sr. Ricardo é economista graduado pela Faculdade São Luiz e possui Master in Business Administration pela New York University - Leonard Stern School of Business - em administração de empresas e negócios internacionais. O endereço comercial do Sr. Ricardo é a Rua Jerônimo da Veiga, n.º 384, 10º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

**Diretoria**

Apresentamos, abaixo, breve descrição curricular, com destaque para as principais ocupações de nossos diretores que não fazem parte do nosso Conselho de Administração:

Tomas Laszlo Banlaky, 48 anos, ingressou na Tecnisa Engenharia em 1988, atuando como gerente de planejamento e orçamento, assumindo a Diretoria Administrativa em 1994. Entre 1984 e 1985 atuou como engenheiro civil na Método Engenharia e entre 1985 e 1988 atuou como responsável pelo setor de planejamento de suprimento da Duratex. É engenheiro civil graduado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e pós-graduado em gestão empresarial pela FGV.

Romeo Deon Busarello, 40 anos, ingressou na Tecnisa Engenharia em 2001, assumindo a Diretoria de Marketing. Entre 1987 e 1989 atuou como assistente de produtos e marketing na Artex; entre 1990 e 1995 atuou como gerente de marketing da Condor Relógios; entre 1995 e 1996 atuou como gerente de marketing da Dumont Relógios; entre 1996 e 2000 atuou na Polaroid e entre 2000 e 2001 atuou como Diretor de marketing na Officemax. É professor no programa de Master in Business Administration da Escola Superior de Propaganda e Marketing - ESPM. É graduado em Administração de Empresas pela Universidade de Blumenau, pós-graduado em marketing pela ESPM, especializado em marketing estratégico pela FGV e mestre em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Douglas Duarte, 41 anos, ingressou na Tecnisa Engenharia em 2003, assumindo a Diretoria Comercial. Entre 1985 e 1986 atuou como gerente de produtos no Unibanco; entre 1986 e 1990 atuou como corretor de imóveis na Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. (Embraci) na divisão da Lopes Consultoria de Imóveis S.A. e na Jorge's Imóveis; entre 1990 e 1994 atuou como gerente de vendas da Embraci; entre 1994 e 2000 atuou como superintendente de vendas e superintendente de atendimento da Lopes Consultoria de Imóveis S.A.; entre 2000 e 2001 atuou como superintendente de relações com o mercado imobiliário na Planeta Imóvel; entre 2001 e 2003, atuou como Diretor de Marketing na Concivil e Diretor de Atendimento na Estanplaza.

Fabio Villas Bôas, 48 anos, ingressou na Tecnisa Engenharia em 2003, assumindo a Diretoria Técnica. Entre 1996 e 2003 atuou como coordenador geral da obra do Novo Espaço Natura, em Cajamar, e do Novo Centro de Distribuição Itapeceirica; entre 1987 e 1993 atuou como Diretor da Omnia Engenharia e Construções, assumindo até 1995 a direção geral de outra empresa do grupo, e entre 1984 e 1987 foi Diretor Técnico da Ricardo Julião Arquitetura e Urbanismo. O Sr. Fabio é graduado em engenharia civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Reapresentação Espontânea

---

99999-9 TECNISA S.A.

08.065.557/0001-12

---

**02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO  
(ADMINISTRAÇÃO E FISCAL) E DIRETOR**

Andrea Cristina Ruschmann, 37 anos, ingressou na Companhia em setembro de 2006, assumindo a Diretoria Financeira e de Relações com Investidores. Trabalhou no mercado financeiro entre 1990 e 1999, tendo atuado durante 5 anos no ING Barings, na área de Investment Banking com foco nas áreas de M&A e Project Finance. Entre 1999 e 2006, atuou junto ao grupo norte-americano AES, acionista controlador da Eletropaulo e AES Tietê S.A., tendo atuado nas áreas financeira e de relações com investidores dessas duas companhias. Também participou de avaliação de projetos e de aquisição de empresas, oferta pública de ações, reestruturação de dívidas e de participação societária. É administradora de empresas graduada e pós-graduada em finanças pela FGV.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

|                        |                                  |                                      |                                      |                                 |   |   |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|
| 1 - EVENTO BASE<br>AGE | 2 - DATA DO EVENTO<br>23/08/2006 | 3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS<br>7 | 4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS<br>0 | 5 - ACORDO DE ACIONISTAS<br>NÃO | 6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO<br>NÃO | 8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

|                                       |                                |                         |                                |                         |                                |                         |
|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 9 - EXISTE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO<br>NÃO | 10 - QUANTIDADE (Unidade)<br>0 | 11 - PERCENTUAL<br>0,00 | 12 - QUANTIDADE (Unidade)<br>0 | 13 - PERCENTUAL<br>0,00 | 14 - QUANTIDADE (Unidade)<br>0 | 15 - PERCENTUAL<br>0,00 |
|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

|            |                          |                |
|------------|--------------------------|----------------|
| 1 - CLASSE | 2 - QUANTIDADE (Unidade) | 3 - PERCENTUAL |
|------------|--------------------------|----------------|

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |        |
|----------------|------------------------|--------------------|--------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           | 5 - UF |
| 99999-9        | TECNISA S.A.           | 08.065.557/0001-12 |        |

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                             | Jar Participações Ltda.                    | 08.239.475-0001/47                 | BRASILEIRA        | SP                             |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 79.999.998                                 | 80,00                              | 0                 | 0,00                           | 79.999.998 | 80,00                | 23/08/2006                         | SIM              |
| 002                             | Meyer Joseph Nigri                         | 940.088.258-00                     | BRASILEIRO        | SP                             |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 19.999.890                                 | 20,00                              | 0                 | 0,00                           | 19.999.890 | 20,00                |                                    | NÃO              |
| 003                             | Lilian Raquel Czeresnia Nigri              | 213.514.998-58                     | BRASILEIRA        | SP                             |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 100  | 0,00                               | 0                 | 0,00                           | 100        | 0,00                 |                                    | NÃO              |
| 004                             | Carlos Alberto Júlio                       | 998.234.978-34                     | BRASILEIRA        | SP                             |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 3  | 0,00                               | 0                 | 0,00                           | 3          | 0,00                 |                                    | NÃO              |
| 005                             | José Roberto Mendonça de Barros            | 005.761.408-30                     | BRASILEIRO        | SP                             |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 3  | 0,00                               | 0                 | 0,00                           | 3          | 0,00                 |                                    | NÃO              |
| 006                             | Maurizio Mauro                             | 221.898.588-87                     | BRASILEIRO        | SP                             |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 3  | 0,00                               | 0                 | 0,00                           | 3          | 0,00                 |                                    | NÃO              |
| 007                             | Ricardo Barbosa Leonardos                  | 859.347.638-49                     | BRASILEIRA        | SP                             |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 3  | 0,00                               | 0                 | 0,00                           | 3          | 0,00                 |                                    | NÃO              |
| 997                             | AÇÕES EM TESOURARIA                        |                                    |                   |                                |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 0  | 0,00                               | 0                 | 0,00                           | 0          | 0,00                 |                                    |                  |
| 998                             | OUTROS                                     |                                    |                   |                                |            |                      |                                    |                  |
|                                 | 0  | 0,00                               | 0                 | 0,00                           | 0          | 0,00                 |                                    |                  |

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

| 1 - ITEM                        | 2 - NOMERAÇÃO 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             |                   |                                |        |                      |                                    |                  |
| 999                             | TOTAL                                      | 100.000.000                        | 100,00            | 0                              | 0,00   | 100.000.000          | 100,00                             |                  |

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 99999-9        | TECNISA S.A.           | 08.065.557/0001-12 |

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

| 1 - ITEM                                  | 2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA |                                       | 3 - CPF/CNPJ | 4 - NACIONALIDADE                    | 5 - UF                        |                      |            |    |
|---|--------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------|----|
| 001                                       | Jar Participações Ltda.        |                                       |              |                                      |                               |                      |            |    |
| 1 - ITEM                                  | 2 - NOME/RAZÃO SOCIAL          |                                       | 3 - CPF/CNPJ | 4 - NACIONALIDADE                    | 5 - UF                        |                      |            |    |
| 6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/<br>COTAS (Unidades) | 7 - %                          | 8 - AÇÕES PREFERENCIAIS<br>(Unidades) | 9 - %        | 10 - AÇÕES/COTAS TOTAL<br>(Unidades) | 11 - %                        | 12 - COMP. CAP. SOC. |            |    |
| 001001                                    | 62.526.837                     | 99,99                                 | 0            | 0,00                                 | 62.526.837                    | 99,99                |            |    |
|   |                                |                                       |              |                                      | Meyer Joseph Nigri            | 940.088.258-00       | Brasileiro | SP |
| 001002                                    | 10                             | 0,01                                  | 0            | 0,00                                 | 10                            | 0,01                 |            |    |
|   |                                |                                       |              |                                      | Lilian Raquel Czeresnia Nigri | 213.514.998-58       | Brasileira | SP |
| 001999                                    | TOTAL                          |                                       | 0            | 0,00                                 | 62.526.847                    | 100,00               |            |    |

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 12/12/2006

| 2 - ITEM | 3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES  | 4 - NOMINATIVA<br>OU ESCRITURAL | 5 - VALOR NOMINAL<br>(Reais) | 6 - QTD. DE AÇÕES<br>(Unidades) | 7 - SUBSCRITO<br>(Reais Mil) | 8 - INTEGRALIZADO<br>(Reais Mil) |
|----------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 01       | ORDINÁRIAS             | ESCRITURAL                      |                              | 100.000.000                     | 78.206                       | 78.206                           |
| 02       | PREFERENCIAIS          |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 03       | PREFERENCIAIS CLASSE A |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 04       | PREFERENCIAIS CLASSE B |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 05       | PREFERENCIAIS CLASSE C |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 06       | PREFERENCIAIS CLASSE D |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 07       | PREFERENCIAIS CLASSE E |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 08       | PREFERENCIAIS CLASSE F |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 09       | PREFERENCIAIS CLASSE G |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 10       | PREFERENCIAIS CLASSE H |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 11       | PREFER. OUTRAS CLASSES |                                 |                              | 0                               | 0                            | 0                                |
| 99       | TOTAIS                 |                                 |                              | 100.000.000                     | 78.206                       | 78.206                           |

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS  
 Data-Base - 21/05/2006

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

| 1- ITEM | 2 - DATA DA ALTERAÇÃO | 3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil) | 4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil) | 5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO  | 7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades) | 8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais) |
|---------|-----------------------|---|------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------------|
| 01      | 04/07/2006            | 78.206                                  | 78.205                             | Incorporação de Empresas | 40.000.000                                  | 0,000000000000                       |

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

| 1 - ITEM | 2 - DATA APROVAÇÃO | 3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO<br>ANTES DA APROVAÇÃO<br>(Reais) | 4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO<br>DEPOIS DA APROVAÇÃO<br>(Reais) | 5 - QUANTIDADE DE AÇÕES<br>ANTES DA APROVAÇÃO<br>(Unidades) | 6 - QUANTIDADE DE AÇÕES<br>DEPOIS DA APROVAÇÃO<br>(Unidades) |
|----------|--------------------|---|--|---|--|
| 01       | 12/12/2006         |   |  | 40.000.000  | 100.000  |

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

| 1 - QUANTIDADE<br>(Unidades) | 2 - VALOR<br>(Reais Mil) | 3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 200.000.000                  | 0                        | 12/12/2006              |

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

| 1 - ITEM | 2 - ESPÉCIE | 3 - CLASSE | 4 - QUANTIDADE DE AÇÕES<br>AUTORIZADAS À EMISSÃO<br>(Unidades) |
|----------|-------------|------------|--|
| 01       | ORDINÁRIAS  |            | 200.000.000  |

Serviço Público Federal  
 CVM - Comissão de Valores Mobiliários  
 IAN - Informações Anuais

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

05.02 - PARTES BENEFICIÁRIAS, BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO OU OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

| 1 - ITEM | 2 - VALOR MOBILIÁRIO | 3 - DATA DA DELIBERAÇÃO | 4 - DELIBERAÇÃO EVENTO | 5 - DATA DA EMISSÃO | 6 - QUANTIDADE EM CIRCULAÇÃO (Unidades) | 7 - VALOR NOMINAL (Reais Mil) | 8 - VENCIMENTO | 9 - CONVERTÍVEL / EXERCÍVEL |
|----------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|---|-------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 01       | Ações                | 04/07/2006              | AGE                    | 11/11/1111          | 0                                       |                               |                | NÃO                         |

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 99999-9        | TECNISA S.A.           | 08.065.557/0001-12 |

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

| 1 - ITEM    | 2 - ESPÉCIE DA AÇÃO    | 3 - CLASSE DA AÇÃO | 4 - % DO CAPITAL SOCIAL | 5 - CONVERSÍVEL | 6 - CONVERTE EM  | 7 - DIREITO A VOTO   | 8 - TAG ALONG % | 9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL | 17 - OBSERVAÇÃO |
|-------------|------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|------------------|----------------------|-----------------|--|-----------------|
| 10 - PRÊMIO | 11 - TIPO DE DIVIDENDO | 12 - % DIVIDENDO   | 13 - R\$ AÇÃO           | 14 - CUMULATIVO | 15 - PRIORITÁRIO | 16 - CALCULADO SOBRE |                 |  |                 |
| 01          | ORDINÁRIA              |                    | 100,00                  | NÃO             |                  | PLENO                | 100,00          |  |                 |
|             |                        |                    | 0,00                    |                 |                  |                      | 0,00000         |  |                 |

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

|  |  |
|--|--|
| 1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO | 2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO) |
| 04/07/2006                                 | 25,00                                  |

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| 1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO | 2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais Mil) | 3 - PERIODICIDADE |
| SIM   | 4.500   | ANUAL             |

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

| 4- ITEM | 5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES | 6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) | 8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil) |
|---------|---|---|--|--|
| 01      | PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS                     | 0   | 0  | 0  |
| 02      | PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS                        | 0   | 0  | 0  |
| 03      | PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES                   | 0   | 0  | 0  |
| 04      | PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS                    | 0   | 0  | 0  |
| 05      | CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA                  | 0   | 0  | 0  |
| 06      | CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA                  | 0   | 0  | 0  |
| 07      | OUTRAS CONTRIBUIÇÕES                            | 0   | 0  | 0  |
| 08      | LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO                      | 0   | 0  | 0  |
| 09      | PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO                   | 0   | 0  | 0  |

Serviço Público Federal  
 CVM - Comissão de Valores Mobiliários  
 IAN - Informações Anuais

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                |                        |                    |
|----------------|------------------------|--------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL | 3 - CNPJ           |
| 99999-9        | TECNISA S.A.           | 08.065.557/0001-12 |

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 INVESTIDORA | 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 |
|  |   | FECHADA CONTROLADA                      |                                       | (Unidades)                                   |   |
| 01                                     | TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA      | 49.502.677/0001-17                      | FECHADA CONTROLADA                    | 99,99  | 53,67                                       |
|  | EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS  | 01/01/2005                              | 31/12/2005                            |  | 3.374                                       |
| 01/01/2004                             | 31/12/2004                              | 3.374                                   | 01/01/2003                            | 31/12/2003                                   | 3.374                                       |
| 02                                     | MOSAICO INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS       | 05.440.178/0001-77                      | FECHADA CONTROLADA                    | 90,00  | 5,12  |
|  | EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS  | 01/01/2005                              | 31/12/2005                            |  | 10.800                                      |
| 01/01/2004                             | 31/12/2004                              | 10.800                                  | 01/01/2003                            | 31/12/2003                                   | 10.800                                      |
| 03                                     | QUALITY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 05.973.743/0001-61                      | FECHADA CONTROLADA                    | 99,99  | 6,50  |
|  | EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS  | 01/01/2005                              | 31/12/2005                            |  | 17.699                                      |
| 01/01/2004                             | 31/12/2004                              | 17.699                                  | 01/01/2003                            | 31/12/2003                                   | 17.699                                      |

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

|               |  |                                 |
|---------------|--|---------------------------------|
| 1- ITEM<br>01 | 2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS<br>Imóveis | 3 - % RECEITA LÍQUIDA<br>100,00 |
|---------------|--|---------------------------------|

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

10.02 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES

| 1- ITEM                | 2 - MATÉRIA PRIMA      | 3 - IMPORTAÇÃO  | 4 - VALOR DA IMPORTAÇÃO (Reais Mil) | 5 - DISPONÍVEL MERCADO LOCAL | 6 - DISPONÍVEL MERCADO EXTERNO |
|------------------------|------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 7 - NOME DO FORNECEDOR | 8 - TIPO DE FORNECEDOR | 9 - % DE FORNECIMENTO SOBRE O TOTAL DAS COMPRAS DA CIA. |                                     |                              |                                |
| 01                     | Aços                   | NÃO   |                                     | 0                            | SIM                            |
|                        | Belgo Mineira          |   |                                     |                              | SIM                            |
|                        |                        |   |                                     |                              | 1,20                           |
| 02                     | Louças e Metais        | NÃO   |                                     | 0                            | SIM                            |
|                        | Duratex                |   |                                     |                              | SIM                            |
|                        |                        |   |                                     |                              | 0,20                           |
| 03                     | Tinta                  | NÃO   |                                     | 0                            | SIM                            |
|                        | Tintas Coral           |   |                                     |                              | SIM                            |
|                        |                        |   |                                     |                              | 0,20                           |

Serviço Público Federal  
 CVM - Comissão de Valores Mobiliários  
 IAN - Informações Anuais

Data-Base - 21/05/2006

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

| 1- ITEM   | 2- TIPO DE PROPRIEDADE | 3- ENDEREÇO                | 4- MUNICÍPIO | 5- UF | 6- ÁREA TOTAL (MIL M²) | 7- ÁREA CONSTRUÍDA (MIL M²) | 8- IDADE (ANOS) | 9- SEGURO | 10- HIPOTECA | 11- ALUGADA DE TERCEIROS | 12- DATA DO CONTRATO | 13- TÉRMINO LOCAÇÃO |
|---|------------------------|----------------------------|--------------|-------|------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------|--------------|--------------------------|----------------------|---------------------|
| 01  | Mobiliária             | Rua Haddock Lobo, nº 1.307 | São Paulo    | SP    | 1.165,150              | 916,600                     | 33              | SIM       | NÃO          | NÃO                      |                      |                     |
| 14- OBSERVAÇÃO  |                        |                            |              |       |                        |                             |                 |           |              |                          |                      |                     |
| conjuntos 113, 114, 131, 132, 133, 134, 141, 142, 143 e 144 |                        |                            |              |       |                        |                             |                 |           |              |                          |                      |                     |

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

|                           |  |                                |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1 - CÓDIGO CVM<br>99999-9 | 2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL<br>TECNISA S.A. | 3 - CNPJ<br>08.065.557/0001-12 |
|---------------------------|--|--------------------------------|

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

| 1 - ITEM       | 2 - DESCRIÇÃO     | 3 - % PATRIM.<br>LÍQUIDO | 4 - % LUCRO<br>LÍQUIDO | 5 - PROVISÃO | 6 - VL. PROVISIONADO<br>(Reais Mil) | 7 - VL. TOTAL AÇÕES<br>(Reais Mil) |
|----------------|-------------------|--------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 8 - OBSERVAÇÃO |                   |                          |                        |              |                                     |                                    |
| 01             | TRABALHISTA       | 1,00                     | 13,00                  | SIM          | 792                                 | 1.170                              |
| 02             | FISCAL/TRIBUTÁRIA | 3,00                     | 35,00                  | SIM          | 2.870                               | 3.175                              |
| 03             | OUTRAS            | 3,00                     | 41,00                  | SIM          | 2.495                               | 3.642                              |

Reapresentação Espontânea

---

99999-9 TECNISA S.A.

08.065.557/0001-12

---

**19.10 - RELATÓRIO DE DESEMPENHO**

---

**Controlada/Coligada : TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**

---

Informações sobre a controlada estão consolidadas na controladora.

## DECLARAÇÃO DA COMPANHIA

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo ("Companhia"), na qualidade de ofertante no contexto da oferta pública primária ("Distribuição Primária") e secundária ("Distribuição Secundária", e em conjunto com a Distribuição Primária, a "Oferta") de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames e de sua emissão ("Ações") e detidas por Meyer Joseph Nigri ("Acionista Vendedor"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com o disposto na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco UBS Pactual S.A. (em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta"), vem, pela presente, prestar as seguintes declarações, em atendimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400:

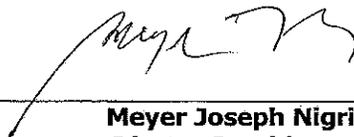
Considerando que:

- (i) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em abril de 2006 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo;
- (iii) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram, para análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e
- (v) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus próprios assessores jurídicos;

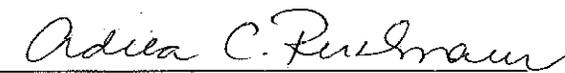
A Companhia declara que:

- (i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

**Tecnisa S.A.**



Meyer Joseph Nigri  
Diretor Presidente



Andrea Cristina Ruschmann  
Diretora Financeira e de Relações com  
Investidores

## DECLARAÇÃO DO ACIONISTA VENDEDOR

**MEYER JOSEPH NIGRI** ("Acionista Vendedor"), na qualidade de ofertante no contexto da oferta pública primária e secundária ("Oferta") de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Tecnisa S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder") e Banco Pactual S.A. (em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta"), vem, pela presente, prestar as seguintes declarações, em atendimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400:

Considerando que:

- (i) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em abril de 2006 (a "Auditoria Jurídica"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo;
- (iii) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram, para análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e
- (v) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus próprios assessores jurídicos;

O Acionista Vendedor declara que:

- (i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

  
\_\_\_\_\_  
**MEYER JOSEPH NIGRI**



DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

**BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.987.793/0001-33, neste ato representada por seus diretores estatutários, os Srs. Odilon Fernandes de Pinho Neto e Marcelo Benchimol Saad, na qualidade de Coordenador Líder da distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Tecnisa S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Companhia”), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”), inclusive sob a forma de *American Depositary Shares* (“ADSs”), representados por *American Depositary Receipts* (“ADRs”), no âmbito da oferta que compreende a distribuição pública primária de 45.434.789 Ações a serem emitidas pela Companhia e a distribuição pública secundária de 15.434.679 de titularidade do Sr. Meyer Joseph Nigri (“Acionista Vendedor”), a ser realizada no âmbito de uma oferta global, com distribuição simultânea: (i) de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), pelo Coordenador Líder e pelo Banco UBS Pactual S.A. (“UBS Pactual”, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta Brasileira”), juntamente com determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição por ele contratadas, e com esforços de colocação no exterior, a serem realizados pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC e pelo UBS Securities LLC (“Agentes de Colocação Internacional”) e determinadas instituições financeiras a serem por eles contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A editada ao amparo do *Securities Act* de 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterado (“Securities Act”), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S editado ao amparo do *Securities Act*, sendo que as Ações serão subscritas e/ou adquiridas por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM (“Oferta Brasileira”); e (ii) de Ações no exterior, sob a forma de ADSs, representados por ADRs, nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act* (“Oferta Internacional”, em conjunto com a Oferta Brasileira “Oferta Global”), considerando que:

- (a) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta Brasileira constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta Global;
- (b) para tanto, foi realizada auditoria legal na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em abril de 2006 (“Auditoria”), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Brasileira;
- (c) por solicitação dos Coordenadores da Oferta Brasileira, os auditores independentes da Companhia participaram da elaboração e revisão do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo e emitiram para o Coordenador Líder uma carta de conforto substancialmente nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, de 3 de abril de 1997;



- (d) foram disponibilizados pela Companhia e pelo Acionista Vendedor os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Global;
- (e) além dos documentos mencionados no item (d) acima, os Coordenadores da Oferta Brasileira solicitaram documentos e informações adicionais relativos à Companhia;
- (f) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta Brasileira, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus consultores legais; e
- (g) conforme informados pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, foram disponibilizados, para análise dos Coordenadores da Oferta Brasileira e seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações considerados relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Global,

o Coordenador Líder declara que, até a presente data, tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência visando assegurar que (i) as informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Brasileira; e (ii) as informações fornecidas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Brasileira.

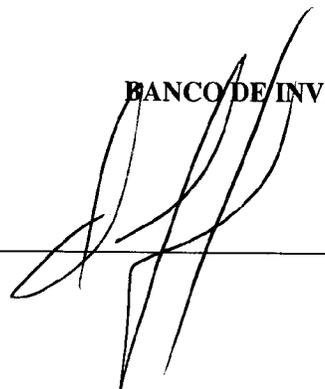
Adicionalmente, o Coordenador Líder declara que o Prospecto Preliminar e Prospecto Definitivo contêm, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Brasileira, das Ações, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo à Instrução CVM 400.

São Paulo, 30 de janeiro de 2007.

**BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**

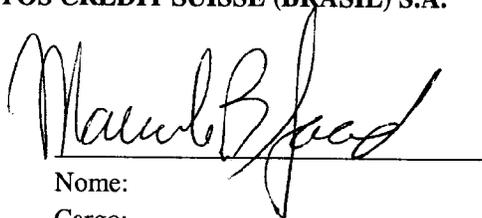
Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANEXAS**

---

- Demonstrações Financeiras Consolidadas Pro forma da Tecnisa S.A. relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 e respectivo parecer dos Auditores Independentes
- Informações Financeiras Trimestrais Consolidadas da Tecnisa S.A. relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2006 e respectivo relatório de revisão especial dos Auditores Independentes
- Demonstrações Financeiras da Tecnisa S.A. relativas ao período compreendido entre 22 de maio de 2006 e encerrado em 31 de agosto de 2006 e respectivo parecer dos Auditores Independentes

# **Tecnisa S.A.**

Demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

Tecnisa S.A.  
Demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*  
em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

## Conteúdo

---

|   |           |
|---|-----------|
| Parecer dos auditores independentes .....   | 244       |
| Balancos patrimoniais consolidados <i>pro forma</i> .....                               | 245       |
| Demonstrações consolidadas de resultados <i>pro forma</i> .....                         | 246       |
| Demonstrações consolidadas das mutações do patrimônio líquido <i>pro forma</i> .....    | 247       |
| Demonstrações consolidadas das origens e aplicações de recursos <i>pro forma</i> .....  | 248       |
| Demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa <i>pro forma</i> - Método indireto ..... | 249       |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas <i>pro forma</i> .....     | 250 - 269 |

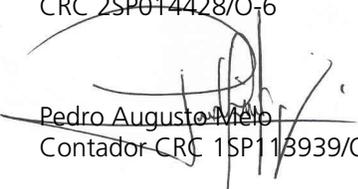
## Parecer dos auditores independentes

Aos  
Acionistas e Administradores da  
Tecnisa S.A.  
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais consolidados *pro forma* da Tecnisa S.A. e suas controladas ("Companhia") em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, e as respectivas demonstrações consolidadas de resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos *pro forma* dos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras *pro forma*.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (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 estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* referidas no primeiro parágrafo representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada *pro forma* da Tecnisa S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, os resultados consolidados *pro forma* de suas operações, as mutações consolidadas *pro forma* do seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos consolidadas *pro forma*, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Nossos exames foram efetuados com o objetivo de formarmos uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* tomadas em conjunto. As demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa *pro forma* representam informações complementares àquelas demonstrações e são apresentadas para possibilitar uma análise adicional. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria aplicados às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* e estão, em nossa opinião, apresentadas, em todos os aspectos relevantes, adequadamente em relação às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* tomadas em conjunto.
5. As demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* mencionadas no primeiro parágrafo foram elaboradas considerando que os critérios e as premissas consoantes às práticas contábeis emanadas da Legislação Societária Brasileira e as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) tivessem sido aplicados desde 1º de janeiro de 2003, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Nesse contexto, considerou-se também que o processo de reestruturação societária da Tecnisa S.A., mencionado na Nota Explicativa nº 1b às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, tivesse ocorrido nessa mesma data. No entanto, essas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* não são, necessariamente, indicativas dos resultados das operações nem dos respectivos impactos na posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia, que teriam sido obtidos caso a mudança de práticas contábeis, bem como a citada reestruturação societária tivessem efetivamente ocorrido naquela data.

18 de agosto de 2006

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

  
Pedro Augusto Melo  
Contador - CRC 1SP115939/O-8

Balancos patrimoniais consolidados *pro forma*

em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

| Ativo                           | 2005    | 2004    | 2003    | Passivo  | 2005    | 2004    | 2003    |
|---------------------------------|---------|---------|---------|--|---------|---------|---------|
| <b>Circulante</b>               |         |         |         | <b>Circulante</b>                                    |         |         |         |
| Disponibilidades                | 4.681   | 2.700   | 2.799   | Empréstimos e financiamentos                         | 28.908  | 27.140  | 29.301  |
| Aplicações financeiras          | 2.993   | 11.133  | 1.082   | Fornecedores   | 6.557   | 5.677   | 6.320   |
| Contas a receber de clientes    | 40.034  | 51.726  | 66.661  | Impostos e contribuições a recolher                  | 1.979   | 3.418   | 749     |
| Imóveis a comercializar         | 135.334 | 77.313  | 64.378  | Salários e encargos a recolher                       | 557     | 633     | 738     |
| Despesas pagas antecipadamente  | 11.513  | 8.982   | 8.482   | Contas a pagar por aquisição de imóveis              | 21.207  | 3.107   | 1.426   |
| Impostos a recuperar            | 1.749   | 1.690   | 2.173   | Partes relacionadas                                  | 5.716   | 24      | 4.175   |
| Outras contas a receber         | 7.168   | 6.783   | 4.704   | Adiantamento de clientes                             | 8.753   | 4.276   | 12.557  |
|                                 |         |         |         | Provisão para imposto de renda e contribuição social | 1.169   | 2.307   | 1.220   |
|                                 | 203.472 | 160.327 | 150.279 | Outras contas a pagar                                | 2.160   | 632     | 488     |
| <b>Realizável a longo prazo</b> |         |         |         |  | 77.006  | 47.214  | 56.974  |
| Contas a receber de clientes    | 62.836  | 39.189  | 29.510  | <b>Exigível a longo prazo</b>                        |         |         |         |
| Partes relacionadas             | 5.809   | 21.910  | 5.112   | Empréstimos e financiamentos                         | 37.824  | 26.496  | 14.294  |
| Participações em consórcios     | 12.433  | 2.675   | 1.480   | Adiantamento de clientes                             | 2.650   | 5.229   | 3.244   |
| Outras contas a receber         | 2.219   | 4.129   | 3.149   | Contas a pagar por aquisição de imóveis              | 34.770  | 4.222   | 4.957   |
|                                 |         |         |         | Provisão para contingências                          | 6.067   | 5.306   | 3.294   |
| <b>Permanente</b>               |         |         |         | Provisão para garantias                              | 1.116   | 3.526   | 3.160   |
| Investimentos                   | 3       | 3       | 78      | Impostos e contribuições sobre vendas diferidos      | 3.721   | 5.325   | 6.744   |
| Imobilizado                     | 1.407   | 1.456   | 1.644   | Imposto de renda e contribuição social diferidos     | 2.934   | 2.801   | 3.236   |
|                                 |         |         |         | Participação em consórcios                           | 2.443   | 7.780   | 12.800  |
|                                 | 1.410   | 1.459   | 1.722   | Outras contas a pagar                                | 2.505   | 6.986   | -       |
|                                 |         |         |         |  | 94.030  | 67.671  | 51.729  |
|                                 |         |         |         | Participação de minoritários                         | 3.561   | 1.779   | 1.186   |
|                                 |         |         |         | <b>Patrimônio líquido</b>                            |         |         |         |
|                                 |         |         |         | Capital social                                       | 73.131  | 38.777  | 18.117  |
|                                 |         |         |         | Lucros acumulados                                    | 40.451  | 74.248  | 63.246  |
|                                 |         |         |         |  | 113.582 | 113.025 | 81.363  |
|                                 | 288.179 | 229.689 | 191.252 |  | 288.179 | 229.689 | 191.252 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações consolidadas de resultados *pro forma***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003***(Em milhares de Reais)*

|   | <b>2005</b>     | <b>2004</b>      | <b>2003</b>     |
|---|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>Receita operacional bruta</b>  |                 |                  |                 |
| Receita de imóveis vendidos   | 148.641         | 162.034          | 149.459         |
| Receita de serviços prestados   | 1.029           | 1.663            | 1.317           |
|   | <u>149.670</u>  | <u>163.697</u>   | <u>150.776</u>  |
| <b>Deduções sobre as vendas</b>   |                 |                  |                 |
| Impostos sobre as vendas  | (6.240)         | (6.940)          | (6.537)         |
|   | <u>143.430</u>  | <u>156.757</u>   | <u>144.239</u>  |
| <b>Receita operacional líquida</b>  |                 |                  |                 |
| <b>Custo das vendas realizadas</b>  |                 |                  |                 |
| Dos imóveis vendidos  | (86.949)        | (103.525)        | (87.019)        |
| Dos serviços prestados  | (100)           | (226)            | (146)           |
|   | <u>(87.049)</u> | <u>(103.751)</u> | <u>(87.165)</u> |
| <b>Lucro bruto</b>  | <u>56.381</u>   | <u>53.006</u>    | <u>57.074</u>   |
| <b>(Despesas) outras receitas operacionais</b>  |                 |                  |                 |
| Vendas  | (9.649)         | (11.376)         | (9.977)         |
| Generais e administrativas  | (15.032)        | (17.361)         | (11.782)        |
| Honorários da administração   | (1.815)         | (1.804)          | (1.615)         |
| Despesas financeiras  | (12.825)        | (7.871)          | (5.382)         |
| Receitas financeiras  | 13.352          | 16.147           | 12.317          |
| Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas   | (405)           | 291              | 612             |
|   | <u>(26.374)</u> | <u>(21.974)</u>  | <u>(15.827)</u> |
|   | <u>30.007</u>   | <u>31.032</u>    | <u>41.247</u>   |
| <b>Outras receitas (despesas) não operacionais</b>  | <u>83</u>       | <u>(90)</u>      | <u>(190)</u>    |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social e da participação de minoritários</b> | <u>30.090</u>   | <u>30.942</u>    | <u>41.057</u>   |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>   |                 |                  |                 |
| Diferido  | 164             | 338              | (1.983)         |
| Corrente  | (3.551)         | (3.497)          | (1.943)         |
| <b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>  | <u>26.703</u>   | <u>27.783</u>    | <u>37.131</u>   |
| Participação de minoritários  | (1.314)         | (593)            | (85)            |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>   | <u>25.389</u>   | <u>27.190</u>    | <u>37.046</u>   |
| <b>Quantidade de quotas (em mil) no final do exercício</b>  | <u>10</u>       | <u>10</u>        | <u>10</u>       |
| <b>Lucro por quota</b>  | <u>2.539</u>    | <u>2.719</u>     | <u>3.705</u>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações consolidadas das mutações do patrimônio líquido *pro forma***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003***(Em milhares de Reais)*

|  | <b>Capital<br/>social</b> | <b>Incentivos<br/>fiscais</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|--|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| Acervo patrimonial líquido conforme Nota Explicativa nº 2I   | 30.689                    | 18                            | 35.243                       | 65.950         |
| Integralização inicial de capital em dinheiro na<br>Tecnisa Holding Ltda., conforme Nota Explicativa nº 1b | 10                        | -                             | -                            | 10             |
| Redução de capital da Anúbis, conforme Nota Explicativa nº 2III  | (11.448)                  | (18)                          | -                            | (11.466)       |
| Exclusão dos resultados auferidos pela Anúbis, conforme Nota Explicativa nº 2.IV                           | -                         | -                             | (17.220)                     | (17.220)       |
| Ajuste de mudança de prática contábil de exercícios anteriores,<br>conforme Nota Explicativa nº 2II        | -                         | -                             | 30.684                       | 30.684         |
| <b>Saldos em 1º de janeiro de 2003, conforme Nota Explicativa nº 2</b>                                     | 19.251                    | -                             | 48.707                       | 67.958         |
| Aumento de capital no exercício  | 14.424                    | -                             | -                            | 14.424         |
| Redução de capital da Anúbis, conforme Nota Explicativa nº 2III  | (15.558)                  | -                             | -                            | (15.558)       |
| Lucro líquido do exercício   | -                         | -                             | 37.046                       | 37.046         |
| Distribuição de lucros   | -                         | -                             | (22.507)                     | (22.507)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2003</b>  | 18.117                    | -                             | 63.246                       | 81.363         |
| Aumento de capital no exercício  | 34.891                    | -                             | -                            | 34.891         |
| Redução de capital da Anúbis, conforme Nota Explicativa nº 2III  | (14.231)                  | -                             | -                            | (14.231)       |
| Lucro líquido do exercício   | -                         | -                             | 27.190                       | 27.190         |
| Distribuição de lucros   | -                         | -                             | (16.188)                     | (16.188)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2004</b>  | 38.777                    | -                             | 74.248                       | 113.025        |
| Aumento de capital no exercício  | 35.985                    | -                             | -                            | 35.985         |
| Redução de capital da Anúbis, conforme Nota Explicativa nº 2III  | (1.631)                   | -                             | -                            | (1.631)        |
| Lucro líquido do exercício   | -                         | -                             | 25.389                       | 25.389         |
| Distribuição de lucros   | -                         | -                             | (59.186)                     | (59.186)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2005</b>  | <u>73.131</u>             | <u>-</u>                      | <u>40.451</u>                | <u>113.582</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tecnisa S.A.

Demonstrações das origens e aplicações de recursos consolidadas "pro forma"

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

|   | 2005                 | 2004                 | 2003                 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Origens dos recursos</b>   |                      |                      |                      |
| <b>Das operações</b>  |                      |                      |                      |
| Lucro líquido do exercício  | 25.389               | 27.190               | 37.046               |
| Exclusão dos resultados auferidos pela Anúbis (Nota Explicativa 2IV)                    | -                    | -                    | (17.220)             |
| <b>Itens que não afetam o capital circulante</b>  |                      |                      |                      |
| Depreciação e amortização   | 465                  | 430                  | 469                  |
| Custo dos investimentos baixados  | -                    | 75                   | -                    |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos  | 133                  | (435)                | 2.436                |
| Provisão para contingências   | 761                  | 2.012                | 937                  |
| Provisão para garantias   | (2.410)              | 366                  | 3.160                |
| Participações minoritárias  | 1.782                | 593                  | 1.186                |
| <b>Recursos originados das operações</b>  | <u>26.120</u>        | <u>30.231</u>        | <u>28.014</u>        |
| <b>De acionistas</b>  |                      |                      |                      |
| Aumento de capital em dinheiro  | 35.985               | 34.891               | 14.434               |
| Mudança de prática contábil - efeito no capital circulante líquido (Nota Explicativa 2) | -                    | -                    | 24.151               |
|   | <u>35.985</u>        | <u>34.891</u>        | <u>38.585</u>        |
| <b>De terceiros</b>   |                      |                      |                      |
| Aumento do exigível a longo prazo   | <u>27.875</u>        | <u>13.999</u>        | <u>19.732</u>        |
|   | 27.875               | 13.999               | 19.732               |
| <b>Total das origens</b>  | <u><u>89.980</u></u> | <u><u>79.121</u></u> | <u><u>86.331</u></u> |
| <b>Aplicações dos recursos</b>  |                      |                      |                      |
| Aquisições de bens do imobilizado   | 416                  | 242                  | 581                  |
| Aumento do realizável a longo prazo   | 15.394               | 28.652               | 6.192                |
| Redução do capital da Anúbis (Nota Explicativa 2III)                                    | 1.631                | 14.231               | 27.024               |
| Aplicações em investimentos permanentes em outras sociedades                            | -                    | -                    | 78                   |
| Dividendos propostos  | 59.186               | 16.188               | 22.507               |
| <b>Total das aplicações</b>   | <u>76.627</u>        | <u>59.313</u>        | <u>56.382</u>        |
| <b>Aumento do capital circulante líquido</b>  | <u><u>13.353</u></u> | <u><u>19.808</u></u> | <u><u>29.949</u></u> |
| <b>Demonstração das variações no capital circulante líquido</b>                         |                      |                      |                      |
| <b>Ativo circulante</b>   |                      |                      |                      |
| No fim do exercício   | 203.472              | 160.327              | 150.279              |
| No início do exercício  | <u>160.327</u>       | <u>150.279</u>       | <u>102.516</u>       |
|   | <u>43.145</u>        | <u>10.048</u>        | <u>47.763</u>        |
| <b>Passivo circulante</b>   |                      |                      |                      |
| No fim do exercício   | 77.006               | 47.214               | 56.974               |
| No início do exercício  | <u>47.214</u>        | <u>56.974</u>        | <u>39.160</u>        |
|   | <u>29.792</u>        | <u>(9.760)</u>       | <u>17.814</u>        |
|   | <u><u>13.353</u></u> | <u><u>19.808</u></u> | <u><u>29.949</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa *pro forma* - Método indireto

## Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

|   | 2005            | 2004            | 2003            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>  |                 |                 |                 |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>   |                 |                 |                 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: |                 |                 |                 |
| Exclusão dos resultados auferidos pela Anubis (Nota Explicativa 2IV)                          | 25.389          | 27.190          | 37.046          |
| Depreciação e amortização   | -               | -               | (17.220)        |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos  | 465             | 430             | 469             |
| Custo residual de ativos permanentes baixados   | 133             | (435)           | 2.436           |
| Provisão para contingências   | -               | 75              | -               |
| Provisão para garantias   | 761             | 2.012           | 937             |
| Participações minoritárias  | (2.410)         | 366             | 3.160           |
|   | 1.782           | 593             | 1.186           |
|   | <u>26.120</u>   | <u>30.231</u>   | <u>28.014</u>   |
| <b>Variações nos ativos e passivos</b>  |                 |                 |                 |
| (Aumento) redução em contas a receber   | (11.955)        | 5.256           | (28.581)        |
| (Aumento) nos estoques  | (58.021)        | (12.935)        | (14.150)        |
| (Aumento) nas despesas pagas antecipadamente  | (2.531)         | (500)           | (270)           |
| (Aumento) redução nos impostos a recuperar  | (59)            | 483             | (850)           |
| Redução (aumento) nas outras contas a receber   | 1.525           | (3.059)         | (3.483)         |
| Aumento (redução) em fornecedores   | 880             | (643)           | 3.210           |
| (Redução) aumento de impostos, contribuições e salários                                       | (1.515)         | 2.564           | 75              |
| (Redução) aumento no imposto de renda e na contribuição social correntes                      | (1.138)         | 1.087           | 457             |
| Aumento (redução) de adiantamento de clientes   | 1.898           | (6.296)         | (7.640)         |
| Aumento (redução) em partes relacionadas  | 21.793          | (20.949)        | 7.453           |
| (Redução) aumento das participações em consórcios   | (15.095)        | (6.215)         | 5.475           |
| Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de imóveis                                  | 48.648          | 946             | (1.570)         |
| (Redução) aumento dos impostos sobre vendas diferidos   | (1.604)         | (1.418)         | 3.036           |
| (Redução) aumento de outras contas a pagar  | (2.953)         | 7.129           | 488             |
|   | <u>(20.127)</u> | <u>(34.550)</u> | <u>(36.350)</u> |
| <b>Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais</b>        | <u>5.993</u>    | <u>(4.319)</u>  | <u>(8.336)</u>  |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>  |                 |                 |                 |
| Compras de imobilizado  | (416)           | (242)           | (716)           |
| Redução de investimentos  | -               | -               | 58              |
|   | <u>(416)</u>    | <u>(242)</u>    | <u>(658)</u>    |
| <b>Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) atividades de investimentos</b>                  | <u>(416)</u>    | <u>(242)</u>    | <u>(658)</u>    |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>                                       |                 |                 |                 |
| Integralização de capital, conforme Nota Explicativa nº 1b                                    | 35.985          | 34.891          | 14.434          |
| Redução de capital da Anúbis, conforme Nota Explicativa nº 1b                                 | (1.631)         | (14.231)        | (27.024)        |
| Distribuição de lucros  | (59.186)        | (16.188)        | (22.507)        |
| Varição líquida dos empréstimos tomados   | 13.096          | 10.041          | 32.901          |
|   | <u>(11.736)</u> | <u>14.513</u>   | <u>(2.196)</u>  |
| <b>Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos</b>   | <u>(11.736)</u> | <u>14.513</u>   | <u>(2.196)</u>  |
| <b>(Redução) aumento nas disponibilidades</b>   | <u>(6.159)</u>  | <u>9.952</u>    | <u>(11.190)</u> |
| <b>Demonstração do aumento (redução) nas disponibilidades e aplicações financeiras</b>        |                 |                 |                 |
| No início do exercício  | 13.833          | 3.881           | 15.071          |
| No fim do exercício   | <u>7.674</u>    | <u>13.833</u>   | <u>3.881</u>    |
| <b>(Redução) aumento nas disponibilidades e aplicações financeiras</b>                        | <u>(6.159)</u>  | <u>9.952</u>    | <u>(11.190)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

## 1 Contexto operacional

A Tecnisa S.A. foi criada em 22 de maio de 2006. As sociedades integrantes dessas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, Tecnisa S.A. e suas controladas ("Companhia"), descritas na Nota Explicativa nº 3, têm como atividades preponderantes a incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, administração e construção de obras próprias e de terceiros, administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por meio das sociedades integrantes da Tecnisa S.A. ou com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcios.

### a. Objetivo das demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

As demonstrações financeiras *pro forma* têm como objetivo consolidar a Tecnisa S.A. e suas controladas, a fim de apresentar uma posição patrimonial e financeira consolidada *pro forma*, conforme Nota Explicativa nº 2., desde 1º de janeiro de 2003. Para tanto, foi realizada uma reorganização e estruturação societária demonstrada na Nota Explicativa nº 1b.

### b. Reorganização e estruturação societária

Em 12 de setembro de 2005 foi constituída a Tecnisa Holding Ltda., com integralização de capital no montante de R\$10, com o objetivo de consolidar em uma única entidade as participações detidas pela pessoa física do sócio-quotista nas sociedades integrantes do mesmo grupo de controle, as quais desenvolvem as suas atividades de incorporação de imóveis residenciais e comerciais de forma direta e/ou mediante a participação em outras sociedades constituídas especificamente para administrar as incorporações imobiliárias.

Em 30 de janeiro de 2006, a Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda., empresa controlada, reduziu em R\$42.886 o capital investido na Anúbis Properties Corp. (Anúbis), sendo R\$42.868 em capital social e R\$18 em reserva de capital - incentivo fiscal, conforme contrato social, registrado na Junta Comercial em 10 de abril de 2006.

Em 22 de março de 2006, os sócios-quotistas integralizaram, por meio de cessão e transferência de ativos de titularidade do sócio-quotista, na Tecnisa Holding Ltda., o capital e o Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) das seguintes empresas:

|  | <b>Capital</b> | <b>AFAC</b>   | <b>Total</b>  |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....             | 3.392          | 15.701        | 19.093        |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....      | 476            | 6.921         | 7.397         |
| Forest Hill de Investimento Imobiliário Ltda. ....   | 482            | 3             | 485           |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 10.800         | 12.037        | 22.837        |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 17.700         | –             | 17.700        |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 1.000          | 444           | 1.444         |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. .... | –              | 446           | 446           |
| Juquis Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 46             | –             | 46            |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....       | –              | –             | –             |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | 10             | 40            | 50            |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....       | 10             | 490           | 500           |
|  | <b>33.916</b>  | <b>36.082</b> | <b>69.998</b> |
| Capitalização do saldo de mútuo com a empresa        |                |               |               |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....        |                |               | 3.123         |
| Total integralizado em 22 de março de 2006. ....     |                |               | <b>73.121</b> |

As alterações dos contratos sociais referentes às integralizações mencionadas foram registradas na Junta Comercial, em 17 de abril de 2006. Em 22 de maio de 2006 foi criada a Tecnisa S.A. para servir como veículo para uma potencial abertura de capital no Brasil.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 4 de julho de 2006, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) incorporação da Tecnisa Holding Ltda., pela Tecnisa S.A.; e
- (ii) aumento de capital da Tecnisa S.A. em R\$78.206, referente ao acervo patrimonial líquido na data base 31 de março de 2006, com a emissão de 39.999.900 ações ordinárias;

O acervo patrimonial líquido incorporado da Tecnisa Holding Ltda., consoante laudo de avaliação emitido por empresa especializada, totalizou R\$78.206 e pode ser assim resumido:

|   |        |
|---|--------|
| Ativo circulante .....                        | 10     |
| Ativo realizável a longo prazo .....          | 41.916 |
| Ativo permanente – Investimentos .....        | 39.080 |
|   | 81.006 |
| Passivo exigível a longo prazo .....          | 2.800  |
|   | 2.800  |
| Acervo patrimonial (patrimônio líquido) ..... | 78.206 |

## 2 Apresentação das demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

As demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Legislação Societária Brasileira e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) assumindo como partindo-se da premissa de que as empresas sob controle comum, conforme mencionadas na Nota Explicativa nº 1.b, estivessem operando como subsidiárias da Tecnisa S.A. desde 1º de janeiro de 2003, que a redução de capital ocorrida na Anúbis em 30 de janeiro de 2006 (conforme Nota Explicativa 1.b.) e que o ajuste decorrente da mudança de prática contábil, mencionado na Nota Explicativa nº 2.a.a), tivessem sido efetuados para os empreendimentos iniciados e não concluídos em 1º de janeiro de 2003.

Por essas razões, essas demonstrações financeiras consolidadas são denominadas *pro forma*, tendo sido preparadas visando permitir uma melhor comparabilidade e melhor compreensão das demonstrações financeiras *pro forma* dessas empresas sob controle comum.

Apresentamos, a seguir, as premissas utilizadas na elaboração dessas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*:

- I. A Tecnisa S.A., constituída, de fato, em 22 de maio de 2006, teve sua constituição *pro forma* em 1º de janeiro de 2003, através da integralização do acervo patrimonial líquido das empresas Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda., Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. e Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda., conforme, no montante de R\$65.950, apresentado *pro forma* em 1º de janeiro de 2003, conforme apresentado abaixo;

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Ativo circulante .....       | 102.516  |
| Realizável longo prazo ..... | 33.059   |
| Ativo permanente .....       | 1.532    |
|                              | 137.107  |
| Passivo circulante .....     | (39.160) |
| Exigível longo prazo .....   | (31.997) |
|                              | (71.157) |
|                              | 65.950   |

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

O aporte de capital com acervo patrimonial líquido, em 1º de janeiro de 2003, está demonstrado a seguir conforme sua alocação no patrimônio líquido consolidado *pro forma* da Companhia:

|   | <b>Capital social</b> | <b>Incentivos fiscais</b> | <b>Lucros acumulados</b> | <b>Saldo total</b> |
|---|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| Integração do capital das empresas existentes em 1º de janeiro de 2003: |                       |                           |                          |                    |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....                                | 24.522                | 18                        | 23.181                   | 47.721             |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 476                   | –                         | 9.371                    | 9.847              |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....                    | 5.682                 | –                         | 2.691                    | 8.373              |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....                           | 9                     | –                         | –                        | 9                  |
|   | <u>30.689</u>         | <u>18</u>                 | <u>35.243</u>            | <u>65.950</u>      |

- II. Os efeitos referentes à mudança da prática contábil, no montante de R\$30.694, para os empreendimentos iniciados e não concluídos até 1º de janeiro de 2003 foram registrados a partir dessa data, conforme Nota Explicativa nº 2a.a, para fins *pro forma*.
- III. Redução de capital da Anúbis no montante total de R\$42.886, realizado, de fato, em 30 de janeiro de 2006 (conforme Nota Explicativa 1b), eliminadas para fins *pro forma* nos respectivos anos em que ocorreram os aportes de capital;
- IV. Como consequência do item “III”, os resultados auferidos pela Anúbis até 31 de dezembro de 2002, no valor acumulado de R\$17.220, foram excluídos dessas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* nos respectivos anos aos quais incorreram;

As demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* não devem ser tomadas por base para fins de cálculo dos dividendos, de impostos ou para quaisquer outros fins societários.

## **2.a Resumo das principais práticas contábeis**

A Companhia aplicou a Resolução Conselho Federal de Contabilidade (CFC) nº 963/03, emitida em 16 de maio de 2003, que estabeleceu critérios específicos para avaliação, registro de variações patrimoniais e apresentação das demonstrações financeiras para entidades imobiliárias. Esses critérios estão basicamente apresentados de forma resumida no item “b” a seguir. Essa prática foi adotada por todas as empresas apresentadas nas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*, com o objetivo de alinhar e tornar as demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* comparáveis entre os exercícios.

### **2.a.a Mudança de prática contábil**

Até 31 de dezembro de 2002, as empresas consolidadas registravam o resultado das operações de incorporação e venda de imóveis conforme Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal, cuja prática contábil tem como base os seguintes principais procedimentos:

- O resultado de exercícios futuros de obras a apropriar é registrado no passivo pelo valor total do contrato de venda reduzido da parcela de custo proporcional, sendo para tanto constituída provisão de custos a serem gastos conforme o orçamento da obra;
- As receitas e os custos de unidades vendidas são registrados no resultado com base no percentual de recebimento das vendas (“regime de caixa”).

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

*(Em milhares de Reais)*

---

Em 1º de janeiro de 2003, as empresas consolidadas apuraram o resultado de incorporação de vendas dos imóveis conforme a Resolução nº 963/03, descrita a seguir no item “b”.

Os efeitos da mudança de prática contábil, decorrente das diferenças mencionadas, estão registrados no saldo de lucros acumulados, *pro forma*, em 1º de janeiro de 2003.

A partir de julho de 2006 foi constituída, nas demonstrações financeiras históricas da Tecnisa S.A., reserva de lucros a realizar no montante de R\$61.470 em contrapartida de ajuste nas empresas investidas que objetivou adequar o valor de patrimônio líquido dessas investidas aos critérios contábeis requeridos pela resolução do Conselho Federal Contabilidade No 963/03. Tal ajuste foi processado tendo em vista que a Tecnisa S.A. encontra-se em processo de abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) e registro na CVM e, portanto precisa elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis emanadas da Legislação Societária Brasileira e normas da CVM.

#### *2.a.b Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.

A Companhia adota a política de reconhecer a receita relativa a um empreendimento somente após um período de carência de seis meses, contado do lançamento do empreendimento, à exceção dos casos em que, antes do período, o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas que a Companhia julga adequado.

#### *2.a.c Uso de estimativas*

A elaboração de demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, imóveis a comercializar, provisão para contingências, provisão para garantias, valorização de instrumentos derivativos, resultado de incorporação e venda de imóveis, imposto de renda corrente e diferido, entre outros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente.

2.a.d *Moeda estrangeira*

Os passivos monetários denominados em moedas estrangeiras foram convertidos para reais pela taxa de câmbio da data de fechamento do balanço, e as diferenças decorrentes de conversão de moeda foram reconhecidas no resultado do exercício.

2.a.e *Ativos circulante e realizável a longo prazo*

- **Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão avaliadas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

- **Provisão para devedores duvidosos**

A provisão para devedores duvidosos não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem perdas na realização dos créditos com promitentes compradores de imóveis, em decorrência das garantias existentes e com base no histórico de operações da Companhia.

- **Imóveis a comercializar**

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura e acabamento, bem como custos de materiais de construção) e custos de mãos-de-obra própria e terceirizada.

O terreno adquirido pode ser comprado em dinheiro, a prazo ou permutado por unidades imobiliárias do edifício a ser construído. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo custo de construção e pelo custo da fração ideal do terreno (custo do terreno proporcional às unidades do empreendimento).

- **Despesas pagas antecipadamente**

As despesas pagas antecipadamente estão representadas por custos e despesas incorridos na manutenção dos *stands* de vendas, publicidade e propaganda e comissões pagas, diretamente relacionadas a cada empreendimento, sendo apropriados ao resultado, observando-se o mesmo percentual utilizado para o reconhecimento das receitas e do custo das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2a).

- **Demais ativos circulantes e realizável a longo prazo**

São apresentados pelo valor líquido de realização.

2.a.f *Permanente*

- **Investimentos**

Os investimentos em empresas controladas e coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Os investimentos foram eliminados na elaboração das demonstrações consolidadas *pro forma*.

- **Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 8 e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

2.a.g *Passivos circulante e exigível a longo prazo*

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços.

2.a.h *Provisões*

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou quando é constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

A Companhia tem como prática estimar perdas futuras para gastos com garantia com base em dados históricos levantados com base nas informações referentes aos empreendimentos performados.

2.a.i *Receitas financeiras*

As receitas financeiras são decorrentes, principalmente, de receita com juros (tabela *price*) dos empreendimentos e de aplicações financeiras.

2.a.j *Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro*

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Os impostos passivos diferidos decorrentes de diferenças temporárias, principalmente pelos efeitos das diferenças entre práticas contábil e tributária para a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis, foram constituídos em conformidade com a Instrução CVM nº 371 de 27 de junho de 2002.

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

## Lucro presumido

Conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades, cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8%, e a base de cálculo da contribuição social, à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos imposto e contribuição.

### 2.a.k Demonstrações dos fluxos de caixa

A Companhia está apresentando como informação suplementar as demonstrações dos fluxos de caixa preparadas de acordo com a NPC 20 - Demonstração dos fluxos de caixa, emitida pelo IBRACON - Instituto de Auditores Independentes do Brasil.

## 3 Demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

As políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme e consistente em todas as empresas consolidadas e para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003.

As demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* compreendem as demonstrações financeiras da Tecnisa S.A. e de suas empresas controladas (individualmente e sob controle comum, ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários).

| <b>Empresas controladas</b>                          | <b>Percentual de participação</b> |             |             |
|--|-----------------------------------|-------------|-------------|
|  | <b>2005</b>                       | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....      | 99,99                             | 99,99       | 99,99       |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....             | 99,99                             | 99,99       | 99,99       |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 90,00                             | 90,00       | 90,00       |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 99,99                             | 99,99       | 99,99       |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 99,90                             | –           | –           |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. .... | 87,50                             | –           | –           |
| Juquis Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 99,90                             | –           | –           |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....       | 99,90                             | –           | –           |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | 99,00                             | –           | –           |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....       | 99,90                             | –           | –           |

As demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* também incluem as demonstrações da Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. e suas controladas a seguir relacionadas:

| <b>Empresas controladas em conjunto</b>                              | <b>Percentual de participação</b> |             |             |
|--|-----------------------------------|-------------|-------------|
|  | <b>2005</b>                       | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
| Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 49,98                             | 49,98       | 49,98       |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda. .... | 20,00                             | 20,00       | –           |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 37,50                             | 37,50       | –           |
| Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda. ....               | 50,00                             | 50,00       | –           |
| Forest Hill de Investimento Imobiliário Ltda. ....                   | 40,00                             | 40,00       | 40,00       |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 50,00                             | –           | –           |

| <b>Empresas controladas</b>                          | <b>Percentual de participação</b> |             |             |
|--|-----------------------------------|-------------|-------------|
|  | <b>2005</b>                       | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
| Magnum Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | 70                                | –           | –           |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. .... | 99,99                             | 99,99       | 99,99       |

A Empresa Anúbis Properties Corp. foi eliminada da consolidação por motivo de reestruturação societária, comentado na Nota Explicativa nº 1b.

|                              | <b>Percentual de participação da<br/>Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.</b> |             |             |
|------------------------------|--|-------------|-------------|
|                              | <b>2005</b>  | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
| Anúbis Properties Corp. .... | 99,99  | 99,99       | 99,99       |

#### **Descrição dos principais procedimentos de consolidação**

- a. Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- b. Eliminação das participações no capital, nas reservas e nos lucros acumulados das empresas controladas;
- c. Eliminação dos saldos de receitas e despesas. Não existem lucros não realizados decorrentes de negócios entre as empresas;
- d. Destaque do valor da participação dos quotistas minoritários nas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*.

As empresas com controle compartilhado foram consolidadas proporcionalmente em função do percentual de participação. Cada rubrica das demonstrações financeiras foi, portanto, consolidada após a aplicação do percentual de participação. Conseqüentemente, não há destaque para participações de minoritários, para essas empresas de controle compartilhado.

Algumas das nossas subsidiárias são SPEs, que foram constituídas por nós com outras incorporadoras e construtoras. Conforme normalmente contratado com os sócios nas SPEs, estas sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou se os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos nossos acionistas. A Companhia tem por procedimento efetuar a consolidação proporcional destes negócios.

#### **4 Disponibilidades**

|                              | <b>2005</b> | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Caixa e bancos .....         | 4.681       | 2.700       | 2.799       |
| Aplicações financeiras ..... | 2.993       | 11.133      | 1.082       |

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remuneradas a taxas que variam entre 98% e 108% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de dezembro de 2005, a taxa de CDI era de 19% a.a.

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

|                   | <b>2005</b> | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| Circulante .....  | 40.034      | 51.726      | 66.661      |
| Longo prazo ..... | 62.836      | 39.189      | 29.510      |

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.a, a partir de 1º de janeiro de 2003, foram adotados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo de títulos a receber, decorrentes de unidades vendidas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, referentes à atividade de incorporação e revenda de imóveis (vendas efetivadas ainda não reconhecidas como contas a receber de acordo com os critérios descritos na Nota 2.a.) já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

|                   | 2005           | 2004           | 2003           |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante.....   | 74.703         | 68.855         | 72.311         |
| Longo prazo ..... | 106.215        | 77.178         | 84.708         |
|                   | <u>180.918</u> | <u>146.033</u> | <u>157.019</u> |

Os saldos de títulos a receber decorrentes de unidades vendidas estão, substancialmente, atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

Os saldos de títulos a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

| Ano de vencimento | 2005           | 2004          | 2003          |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|
| 2005 .....        | –              | –             | 47.606        |
| 2006 .....        | –              | 34.441        | 16.255        |
| 2007 .....        | 40.470         | 15.090        | 10.337        |
| 2008 .....        | 24.004         | 11.253        | 5.561         |
| 2009 .....        | 15.615         | 7.298         | 4.949         |
| 2010 .....        | 11.800         | 5.262         | –             |
| 2011 .....        | 6.536          | 2.351         | –             |
| 2012 .....        | 3.997          | 995           | –             |
| 2013 .....        | 2.515          | 295           | –             |
| 2014 .....        | 1.278          | 193           | –             |
|                   | <u>106.215</u> | <u>77.178</u> | <u>84.708</u> |

## 6 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

|                            | 2005           | 2004          | 2003          |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Imóveis em construção..... | 35.986         | 36.117        | 37.676        |
| Imóveis concluídos .....   | 20.478         | 15.985        | 11.926        |
| Terrenos.....              | 78.870         | 25.211        | 14.776        |
|                            | <u>135.334</u> | <u>77.313</u> | <u>64.378</u> |

Os investimentos representativos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pela Companhia de forma isolada ou com a participação de terceiros.

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

## 7 Transações com partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 decorrem de transações entre a Companhia e suas controladas, as quais possuem vencimento de, aproximadamente, 180 dias da data do contrato com cláusula de renovação automática e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Os contratos de mútuo determinam incidência de juros de 1% ao mês e multa de 5% sobre o montante principal, somente para as transações não liquidadas na data do vencimento determinado em contrato.

|  | 2005         | 2004          | 2003         |
|--|--------------|---------------|--------------|
| Realizável a longo prazo:                                |              |               |              |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE.....           | –            | 13.102        | –            |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....     | –            | 3.546         | –            |
| Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ..... | 1.212        | 2.160         | 2.130        |
| Cyrela Investimentos e Participações Ltda. ....          | 969          | 478           | 1.704        |
| TPR Empreendimentos e Participações Ltda.....            | 485          | 864           | 852          |
| Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.....                   | 242          | 432           | 426          |
| Paraguassu SPE Investimento Imobiliário Ltda. ....       | 2.891        | 834           | –            |
| Outros .....   | 10           | 494           | –            |
|  | <u>5.809</u> | <u>21.910</u> | <u>5.112</u> |

A Empresa Jandira de Investimentos Imobiliários SPE apresenta um saldo a receber do principal quotista da Tecnisa S.A., decorrente do adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Jandira. A apuração do resultado desse consórcio foi efetuada em dezembro de 2005, quando do acerto de contas entre o consórcio e o sócio-quotista. Os resultados apurados nos consórcios são registrados conforme descrito na Nota Explicativa nº 10.

A Empresa Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. apresenta um saldo a receber do principal sócio-quotista da Tecnisa S.A., decorrente do adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá.

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2005, da empresa Paraguassu SPE Investimento Imobiliário Ltda., no montante de R\$2.891, refere-se a empréstimo de mútuo com a Empresa Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. para aquisição de terreno naquela Empresa.

Os saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 da Empresa Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações referem-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

|  | 2005         | 2004      | 2003         |
|--|--------------|-----------|--------------|
| Passivo circulante:                                  |              |           |              |
| Contas a pagar com o principal sócio quotista.....   | –            | 24        | 87           |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE.....       | –            | –         | 3.462        |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. .... | 2.899        | –         | –            |
| Cyrela Brazil Realty S.A.....                        | 2.817        | –         | –            |
| Outros .....   | –            | –         | 626          |
|  | <u>5.716</u> | <u>24</u> | <u>4.175</u> |

O saldo de contas a pagar em 31 de dezembro de 2003, no montante de R\$3.462, refere-se a mútuo para a compra do terreno do Consórcio Jandira.

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

O saldo de contas a pagar com a empresa Forrest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$2.899, refere-se a adiantamentos efetuados para desenvolvimento de novos negócios com a Empresa Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.

O saldo de contas a pagar em 31 de dezembro de 2005 no montante de R\$2.817, com a empresa Magnum de Investimentos Imobiliários Ltda., para a compra de terreno do consórcio Afonso Brás.

## 8 Imobilizado

| Descrição                                  | % - Taxa de depreciação a.a. | 2005         |                |              | 2004         |                |              | 2003         |                |              |
|--|------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|  |                              | Custo        | Depreciação    | Líquido      | Custo        | Depreciação    | Líquido      | Custo        | Depreciação    | Líquido      |
| Imóveis.....                               | 4                            | 574          | (164)          | 410          | 574          | (141)          | 433          | 574          | (118)          | 456          |
| Móveis e utensílios .....                  | 10                           | 1.043        | (599)          | 444          | 1.004        | (497)          | 507          | 948          | (399)          | 549          |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros ..... | -                            | 189          | (189)          | -            | 189          | (168)          | 21           | 189          | (138)          | 51           |
| Equipamentos de informática ...            | 20                           | 934          | (751)          | 183          | 892          | (569)          | 323          | 804          | (399)          | 405          |
| Softwares.....                             | 25                           | 478          | (433)          | 45           | 454          | (423)          | 31           | 397          | (388)          | 9            |
| Veículos .....                             | 20                           | 818          | (493)          | 325          | 507          | (366)          | 141          | 466          | (292)          | 174          |
|  |                              | <u>4.036</u> | <u>(2.629)</u> | <u>1.407</u> | <u>3.620</u> | <u>(2.164)</u> | <u>1.456</u> | <u>3.378</u> | <u>(1.734)</u> | <u>1.644</u> |

## 9 Empréstimos e financiamentos

| Descrição   | Indexador | Juros médios a.a. - % | 2005          | 2004          | 2003          |
|---|-----------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
|   |           |                       |               |               |               |
| Moeda nacional:   |           |                       |               |               |               |
| Capital de giro.....  | CDI       | 2,00                  | 1.952         | -             | 503           |
| Empréstimo Brazilian Mortgage .....   | IGPM      | 12,00                 | 11.241        | -             | -             |
| SFH .....   | TR        | 12,14                 | 53.539        | 48.179        | 37.286        |
| Moeda estrangeira:  |           |                       |               |               |               |
| Capital de giro.....  | Dólar     | 2,19                  | -             | 5.457         | 5.806         |
|   |           |                       | <u>66.732</u> | <u>53.636</u> | <u>43.595</u> |
| Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante..... |           |                       | <u>28.908</u> | <u>27.140</u> | <u>29.301</u> |
| Exigível a longo prazo .....  |           |                       | <u>37.824</u> | <u>26.496</u> | <u>14.294</u> |

As parcelas a longo prazo têm o seguinte cronograma de pagamento:

| Ano de vencimento: |               |
|--------------------|---------------|
| 2007.....          | 15.130        |
| 2008.....          | 6.808         |
| 2009.....          | 15.886        |
|                    | <u>37.824</u> |

Os financiamentos e empréstimos estão garantidos por alienação fiduciária dos bens financiados no valor de (R\$265.281 em 2005, R\$146.392 em 2004 e R\$151.476 em 2003) por garantias pessoais dos sócios e investimentos no exterior.

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

## 10 Participações em consórcios

Algumas subsidiárias da Tecnisa S.A. participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com terceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou aos encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado do exercício da empresa pelos mesmos critérios definidos na Nota Explicativa nº 2.a.a, mudança de prática contábil, porém a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na finalização dos empreendimentos.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de 3 (três) anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de ativo e passivo mantidos em "Participações em consórcios" com terceiros estão apresentados a seguir:

|                               | 2005          | 2004         | 2003          |
|-------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Ativo:                        |               |              |               |
| Consórcio Mosatec .....       | 1.085         | –            | 225           |
| Consórcio Peixoto Gomide..... | 4.389         | –            | –             |
| Consórcio Jandira.....        | 4.874         | –            | 1.255         |
| Piazza Dello Sport.....       | 959           | 2.212        | –             |
| Acervo Alto de Pinheiros..... | 930           | 463          | –             |
| Outros consórcios.....        | 196           | –            | –             |
|                               | <u>12.433</u> | <u>2.675</u> | <u>1.480</u>  |
| Passivo:                      |               |              |               |
| Consórcio Mosatec .....       | –             | 796          | –             |
| Consórcio Peixoto Gomide..... | –             | 2.095        | 6.098         |
| Consórcio Massacá.....        | 1.258         | 834          | 3.523         |
| Consórcio Jandira .....       | –             | 590          | –             |
| Outros consórcios.....        | 1.185         | 3.465        | 3.179         |
|                               | <u>2.443</u>  | <u>7.780</u> | <u>12.800</u> |

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

Os saldos ativos e passivos existentes com os consórcios, formados com empresas consolidadas, estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

| <b>Consórcio</b>         | <b>Condomínio</b>                     | <b>Empreendimentos</b> | <b>Previsão/<br/>conclusão<br/>da obra</b> |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|--|
| Consórcio Mosatec        | Cond. Grand Space Pinheiros           | Cristiano Viana        | 13/12/05                                   |
|                          | Cond. Grand Space Parque da Aclimação | Heitor Peixoto         | 11/11/05                                   |
|                          | Cond. Grand Space Brooklin            | Portugal               | 02/11/05                                   |
|                          | Cond. Edifício Jardins Granja Julieta | Fernandes Moreira      | 11/06/05                                   |
|                          | Cond. The Hampton                     | Ingleses               | 30/06/06                                   |
| Consórcio Massacá        | Cond. Jardins de Bourgogne            | Massacá I              | 06/10/03                                   |
|                          | Cond. Jardins de Bordeaux             | Massacá II             | 10/12/03                                   |
| Consórcio Peixoto Gomide | Cond. Dakota Jardins                  | Peixoto Gomide I       | 30/04/06                                   |
|                          | Cond. Lê Crillon                      | Peixoto Gomide II      | 18/03/06                                   |
| Consórcio Afonso Brás    | Cond. Walk Vila Nova                  | Afonso Brás            | 30/06/08                                   |
| Consórcio Jandira        | Cond. Lê Quartier Moema               | Jandira                | 21/12/04                                   |

Os empreendimentos finalizados descritos acima foram concluídos no prazo estabelecido no início das respectivas obras.

## 11 Resultado de venda de imóveis a apropriar e adiantamento de clientes

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2a, a partir de 2003 foram adotados os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em construção em 2005, 2004 e 2003, não estão refletidos nestas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*.

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber estão registrados como adiantamentos de clientes.

### a. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

|  | <b>2005</b>   | <b>2004</b>  | <b>2003</b>   |
|--|---------------|--------------|---------------|
| Resultado dos empreendimentos não refletidos nas demonstrações financeiras consolidadas <i>pro forma</i> : |               |              |               |
| Receita de vendas a apropriar.....   | 86.715        | 62.348       | 73.897        |
| Custos de vendas a apropriar.....  | (50.987)      | (46.431)     | (51.243)      |
| Despesas comerciais a apropriar.....   | (7.552)       | (6.487)      | (5.786)       |
|  | <u>28.176</u> | <u>9.430</u> | <u>16.868</u> |

### b. Provisão para custos orçados a incorrer

|  | <b>2005</b>   | <b>2004</b>   | <b>2003</b>   |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Provisão para custos orçados a incorrer dos empreendimentos não refletidos nas demonstrações financeiras consolidadas <i>pro forma</i> : |               |               |               |
| Circulante.....  | 39.374        | 38.161        | 45.079        |
| Longo prazo.....   | 11.613        | 8.270         | 6.164         |
|  | <u>50.987</u> | <u>46.431</u> | <u>51.243</u> |

### c. Adiantamentos de clientes

Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação encontra-se em condição suspensiva ou premissas referentes aos contratos de vendas cujas receitas não foram realizadas:

|  | <b>2005</b>   | <b>2004</b>  | <b>2003</b>   |
|--|---------------|--------------|---------------|
| Receita a apropriar.....                     | 8.667         | 7.230        | 13.049        |
| Empreendimentos em condição suspensiva ..... | 2.736         | 2.275        | 2.751         |
|  | <u>11.403</u> | <u>9.505</u> | <u>15.800</u> |

### 12 Contas a pagar por aquisição de imóveis

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6, investimentos representativos foram efetuados na aquisição de terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pela Companhia de forma isolada ou com a participação de terceiros.

Os contas a pagar estão, substancialmente, atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e estão demonstrados a seguir:

| <b>Ano</b>        | <b>2005</b>   | <b>2004</b>  | <b>2003</b>  |
|-------------------|---------------|--------------|--------------|
| Curto prazo.....  | 21.207        | 3.107        | 1.426        |
| Longo prazo ..... | 34.770        | 4.222        | 4.957        |
|                   | <u>55.977</u> | <u>7.329</u> | <u>6.383</u> |

O contas a pagar em 31 de dezembro de 2005 a longo prazo é o seguinte, por ano de vencimento:

|            |               |
|------------|---------------|
| 2007 ..... | 11.210        |
| 2008 ..... | 23.560        |
|            | <u>34.770</u> |

### 13 Provisão para contingências

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

|                   | <b>2005</b>  | <b>2004</b>  | <b>2003</b>  |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| Cíveis.....       | 2.495        | 2.305        | -            |
| Trabalhistas..... | 792          | 56           | 32           |
| Tributárias.....  | 2.780        | 2.945        | 3.262        |
|                   | <u>6.067</u> | <u>5.306</u> | <u>3.294</u> |

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

**a. Movimentação dos processos**

|                   | <b>Saldo em<br/>31/12/04</b> | <b>Adição à<br/>provisão</b> | <b>Utilização ou<br/>ajuste de<br/>estimativa</b> | <b>Saldo em<br/>31/12/05</b> |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|
| Cíveis.....       | 2.305                        | 190                          | –   | 2.495                        |
| Trabalhistas..... | 56                           | 814                          | (78)  | 792                          |
| Tributárias.....  | 2.945                        | 204                          | (369)   | 2.780                        |
|                   | <u>5.306</u>                 | <u>1.208</u>                 | <u>(447)</u>                                      | <u>6.067</u>                 |

|                   | <b>Saldo em<br/>31/12/03</b> | <b>Adição à<br/>provisão</b> | <b>Utilização ou<br/>ajuste de<br/>estimativa<br/>contábil</b> | <b>Saldo em<br/>31/12/04</b> |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|--|------------------------------|
| Cíveis.....       | –                            | 2.305                        | –  | 2.305                        |
| Trabalhistas..... | 32                           | 24                           | –  | 56                           |
| Tributárias.....  | 3.262                        | 550                          | (867)  | 2.945                        |
|                   | <u>3.294</u>                 | <u>2.879</u>                 | <u>(867)</u>   | <u>5.306</u>                 |

*Cíveis e trabalhistas*

A Companhia é responsável em 10 processos e co-responsável em, aproximadamente, 75 processos judiciais de natureza trabalhista, cujo valor total envolvido é de aproximadamente R\$792 em 2005, compreendendo diversas demandas por parte dos reclamantes. A Companhia figura ainda como ré em aproximadamente seis ações de natureza cível, com valor envolvido aproximado de R\$2.495 em 2005. A maior parte das ações nas quais a Companhia figura como ré envolve problemas usuais e peculiares do negócio, relativos a pedidos de indenização por acidente de trabalho, ações de rescisão de cláusulas de contratos de trabalho, ações de reparação de danos, entre outros.

As provisões para contingências constituídas representam a melhor estimativa da Administração em relação aos riscos de perda envolvidos nesses processos.

*Tributárias*

A provisão para contingências tributárias está composta da seguinte forma:

|  | <b>2005</b>  | <b>2004</b>  | <b>2003</b>  |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Processo judicial referente a COFINS sobre receitas com vendas de imóveis..... | 1.691        | 1.872        | 2.416        |
| Processo judicial referente a depósito recursal.....                           | 450          | 450          | 450          |
| Estimativa contábil sobre riscos referentes a tributos federais.....           | 338          | 338          |              |
| Outros.....  | 301          | 285          | 396          |
|  | <u>2.780</u> | <u>2.945</u> | <u>3.262</u> |

Processo judicial no qual se discute a incidência de COFINS incidente sobre as receitas de venda de imóveis no período de fevereiro de 1996 a janeiro de 1999.

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

Na esfera administrativa, o processo individual mais significativo atualmente refere-se a autos de infração lavrados à exigência dos créditos tributários de IRPJ, ILL, COFINS e FINSOCIAL, relativos aos anos-base de 1991, 1992 e 1993, sob alegação de omissão de receitas e passivo fictício, em razão da não-apresentação de documentos que suportaram o registro dos passivos e das despesas lançados. O processo retornou à Primeira Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, o qual excluiu relevante montante, reduzindo o valor lançado nos autos de infração para R\$247. A Companhia aguarda a intimação do acórdão em questão para oposição de embargos de declaração, se cabível. Com base no parecer dos advogados externos, a Companhia efetuou, no início do processo, depósito judicial de valor, à época, superior ao ora auferido, não sendo constituída provisão no balanço patrimonial para tal processo.

Adicionalmente, certas empresas controladas são partes direta e indiretamente em ações judiciais sobre as quais as possibilidades de êxito são prováveis, com base na opinião dos seus assessores jurídicos, e não foram constituídas provisões. Os tipos de ações e seus respectivos valores envolvidos são: (i) tributárias - R\$58; (ii) cíveis - R\$1.147; e (iii) trabalhistas - R\$378.

A Companhia está sujeita a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros, federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir as incorporações imobiliárias. Até a presente data, não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra a Companhia.

#### 14 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil.

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais combinadas e da despesa de imposto de renda e contribuição social debitada em resultado é demonstrada como segue:

|  | 2005        | 2004        | 2003        |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social .....  | 30.090      | 30.942      | 41.057      |
| Alíquota fiscal combinada .....  | 34%         | 34%         | 34%         |
| Imposto de renda e contribuição social:  |             |             |             |
| Pela alíquota fiscal combinada .....   | (10.231)    | (10.520)    | (13.959)    |
| Adições permanentes:   |             |             |             |
| Despesas não dedutíveis .....  | (2.568)     | (2.838)     | (3.853)     |
| Exclusões permanentes.....   | 6.645       | 6.560       | 8.728       |
|  | <b>2005</b> | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
| Efeito na mudança de prática contábil nas demais empresas consolidadas, empresas optantes do regime de lucro presumido ..... | 2.767       | 3.639       | 5.158       |
| Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício .....   | (3.387)     | (3.159)     | (3.926)     |
| Alíquota efetiva.....  | (11%)       | (10%)       | (10%)       |

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

Considerando o atual contexto das operações da Tecnisa S.A., que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social no montante de R\$3.319 em 31 de dezembro de 2005, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, as quais estão representadas, substancialmente, por provisões para contingências, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência (evolução física da obra), ocorre no prazo médio de 3 anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, gerados a partir do exercício de 1995, sem prazo de prescrição.

## 15 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social da Tecnisa Holding Ltda., incorporada pela Tecnisa S.A. em 4 de julho de 2006, era de R\$10, representado por 10.000 quotas de valor nominal de R\$1,00, totalmente integralizado pelos quotistas Sr. Meyer Joseph Nigri e Lílian Raquel Czeresnia Nigri em dezembro de 2005.

Em 22 de março de 2006, os sócios-quotistas aumentaram o capital social da Tecnisa Holding Ltda. para R\$73.131, valor integralizado por meio de cessão e transferência de ativos de titularidade do sócio-quotista, assim composto:

| <b>Empresa</b>                                  | <b>Tipo de ativo</b>    | <b>Quantidade de quotas</b> | <b>Valor</b> |
|---|-------------------------|-----------------------------|--------------|
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.             | Quota de participação   | 3.374.787                   | 19.093       |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | Quota de participação   | 475.805                     | 7.397        |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. | Quota de participação   | 481.802                     | 485          |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.        | Quota de participação   | 10.800.000                  | 22.837       |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda.        | Quota de participação   | 17.699.999                  | 17.700       |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.        | Quota de participação   | 999.999                     | 1.444        |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.        | Créditos de empréstimos | –                           | 3.123        |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | Quota de participação   | 8.750                       | 446          |
| Juquis Investimentos Imobiliários SPE Ltda.     | Quota de participação   | 999.999                     | 46           |
| Ametista Investimentos Imobiliários SPE Ltda.   | Quota de participação   | 999.999                     | –            |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.         | Quota de participação   | 9.999                       | 50           |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.       | Quota de participação   | 9.999                       | 500          |
|   |                         |                             | <hr/>        |
|   |                         |                             | 73.121       |

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1b, os valores dos respectivos aumentos de patrimônio líquido foram ajustados *pro forma* em 1º de janeiro de 2003 para a elaboração dessas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*.

O capital social da Tecnisa SA. é de R\$78.206 representado por 39.999.900 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado em 04 de julho de 2006, por meio de incorporação societária da empresa Tecnisa Holding Ltda. (Nota Explicativa 1).

## **b. Dividendos**

O estatuto social da Tecnisa S.A. determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado na forma do art. 202 da lei 6404/76.

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 Tecnisa S.A.

## **16 Instrumentos financeiros**

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

### **a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado**

- *Disponibilidades e aplicações financeiras*

Os saldos em conta-corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Para as aplicações financeiras o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos.

- *Partes relacionadas a receber/pagar*

Apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado e se referem a operações com partes relacionadas.

- *Empréstimos e financiamentos*

Os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis, e as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota Explicativa nº 9.

- *Demais instrumentos financeiros ativos e passivos*

Os valores estimados de realização de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

### **b. Derivativos**

A Companhia tem como política a minimização dos riscos de mercado, evitando assumir posições expostas a flutuação de valores de mercado e operando apenas instrumentos que permitam controles e riscos. A maior parte dos contratos de derivativos está relacionada a operações de *swap*, todas registradas na BM&F e envolvendo taxas prefixadas. Em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 não existem operações de derivativos em aberto.

Tecnisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

---

## 17 Plano de opção de compra de ações

A Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 4 de julho de 2006, também aprovou as diretrizes gerais do plano de opção de compra de ações ("Plano de Opção") direcionado aos administradores, empregados em posição de comando e prestadores de serviços da Tecnisa S.A. ou de empresas controladas. Nos termos do Plano de Opção, administrado pelo Conselho de Administração da Tecnisa S.A., podem ser outorgados aos beneficiários opções de compra de até o limite de 2% do total do capital social autorizado em cada ano. A opção poderá ser exercida conforme o prazo e preço a ser determinado pelo Conselho de Administração da Tecnisa S.A., quando da sua outorga.

As opções para aquisição das ações da Tecnisa S.A. poderão ser extintas ou terem seus prazos e condições de exercício modificados nas hipóteses de desligamento, por demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviço, renúncia ou destituição do cargo, aposentadoria, invalidez ou falecimento, do seu respectivo titular.

No caso de exercício da opção de compra, o Conselho de Administração da Tecnisa S.A. deverá aprovar a emissão de novas ações, dentro do limite do capital autorizado ou, desde que previamente autorizado pela CVM, autorizar a alienação de ações mantidas em tesouraria. Caso o exercício da opção de compra de ações ocorra por meio da emissão de novas ações haverá aumento no capital social da Tecnisa S.A. e os acionistas não terão preferência para subscrição de tais ações, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social e, portanto terão suas participações no capital social diluídas.

Em 17 de julho de 2006 e em 31 de outubro de 2006 o Conselho de Administração autorizou a outorga de opção de compra de ações em favor dos membros da diretoria. Os diretores contemplados com essas opções poderão adquirir um número total de 217.000 ações. O preço de exercício dessas opções corresponderá a R\$1,96 por ação, corrigido monetariamente pelo IGP-M a partir da data de celebração do Contrato de Opção até a data do exercício da opção. Essa autorização, contudo, está condicionada à conclusão da oferta pública de ações, conforme descrito na nota explicativa 20, de modo que, até a presente data, a Tecnisa S.A. não outorgou nenhuma opção de compra de ações.

## 18 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

| <b>Descrição</b>                    | <b>2005</b>    | <b>2004</b>    | <b>2003</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Seguro de obra e riscos cíveis..... | 113.707        | 193.714        | 124.347        |
| Incêndio e roubo.....               | 1.248          | -              | -              |
|                                     | <u>114.955</u> | <u>193.714</u> | <u>124.347</u> |

## **19 Avais, fianças e garantias**

A Companhia prestou garantias às suas subsidiárias, cujos montantes em 31 de dezembro de 2005 eram de R\$70.109.

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2005 e 2004, operações de securitização em aberto com bancos, no montante de R\$39.251 em 2005 e R\$29.036 em 2004, nas quais a Companhia participa como interveniente garantidora, com vencimentos diversos até 2014.

Os títulos utilizados para as operações de securitização tiveram os respectivos contas a receber eliminados dos saldos patrimoniais e estão relacionados a vendas de unidades de empreendimentos já concluídos.

## **20 Eventos subseqüentes**

A Companhia encontra-se em processo de abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) e registro na CVM e preparando-se para o conseqüente processo de oferta pública de ações. A elaboração das demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* para os anos de 2005, 2004 e 2003 da Tecnisa S.A. têm como objetivo instruir tal processo de abertura de capital.

\* \* \*

Meyer Joseph Nigri  
Presidente

Andréa Cristina Ruschmann  
Diretora-financeira e  
de Relações de Investidores

Ivam Marcelo Torres  
CRC 1SP218562/O-0

## **Tecnisa S.A.**

Relatório dos auditores independentes sobre revisão especial das Informações Financeiras Trimestrais (ITRs) Trimestre findo em 30 de setembro de 2006

Tecnisa S.A.  
Informações trimestrais  
em 30 de setembro de 2006

Conteúdo

---

|  |           |
|--|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre revisão especial .....         | 272       |
| Balancos patrimoniais .....  | 273       |
| Demonstrações de resultados .....  | 274       |
| Notas explicativas às informações trimestrais .....                        | 275 - 296 |
| Anexo I - Demonstrações consolidadas dos resultados <i>pro forma</i> ..... | 297       |

# Relatório dos auditores independentes sobre revisão especial

Aos  
Administradores e aos Acionistas da  
Tecnisa S.A.  
São Paulo - SP

1. Efetuamos uma revisão especial das Informações Trimestrais (ITR) da Tecnisa S.A. e das Informações Trimestrais consolidadas dessa Companhia e suas controladas referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2006, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações de resultados e as notas explicativas às informações trimestrais, do trimestre findo naquela data, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
2. Nossa revisão especial foi efetuada de acordo as normas específicas estabelecidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia e suas controladas, quanto aos principais critérios adotados na elaboração das informações trimestrais em 30 de setembro de 2006; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que venham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da Companhia e suas controladas.
3. Com base em nossa revisão especial não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas informações trimestrais referidas no primeiro parágrafo, para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e condizentes com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, especificamente aplicáveis à elaboração das informações trimestrais.
4. Revisamos também as demonstrações consolidadas dos resultados *pro forma* relativas aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2006 e 2005 apresentadas na Nota Explicativa 21 - Informações financeiras consolidadas *pro forma* e no Anexo I - Demonstrações Consolidadas dos Resultados *pro forma*. Essas informações financeiras consolidadas *pro forma* são derivadas das informações trimestrais referidas no primeiro parágrafo e consideram os ajustes apurados conforme critérios e premissas descritos na Nota Explicativa 21- Informações financeiras consolidadas *pro forma*, com o objetivo de demonstrar os efeitos, nas informações históricas, caso a incorporação da Tecnisa Holding Ltda. mencionada na Nota Explicativa 1 - Contexto Operacional, tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2003. Todavia, essas informações financeiras consolidadas *pro forma* não são, necessariamente, indicativas dos resultados das operações nem dos respectivos impactos na posição patrimonial e financeira da Companhia, que teriam sido obtidos caso a incorporação tivesse efetivamente ocorrido naquela data. As informações financeiras consolidadas *pro forma* foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão aplicados às informações trimestrais históricas referidas no primeiro parágrafo. Com base em nossa revisão especial, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas informações financeiras consolidadas *pro forma* para que essas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e em relação às informações trimestrais históricas referidas no primeiro parágrafo.

11 de dezembro de 2006

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Pedro Augusto de Melo  
Contador CRC 1SP 13939/O-8



# Tecnisa S.A.

## Demonstrações de resultados

**Período de três meses findo em 30 de setembro de 2006**

(Em milhares de Reais)

|   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>Receita bruta operacional</b>                                |                     |                    |
| Receita de imóveis vendidos                                     | -                   | 42.242             |
| Receita de serviços prestados                                   | -                   | 1.895              |
|   | <u>-</u>            | <u>44.137</u>      |
| <b>Deduções da receita bruta</b>                                |                     |                    |
| Impostos sobre as vendas  | -                   | (1.701)            |
|   | <u>-</u>            | <u>42.436</u>      |
| <b>Receita líquida operacional</b>                              |                     |                    |
| <b>Custo das vendas e serviços</b>                              |                     |                    |
| Custo dos imóveis vendidos                                      | -                   | (22.067)           |
| Custo dos serviços prestados                                    | -                   | (1.184)            |
|   | <u>-</u>            | <u>(23.251)</u>    |
| <b>Lucro bruto</b>  | <u>-</u>            | <u>19.185</u>      |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                         |                     |                    |
| Vendas  | -                   | (2.997)            |
| Gerais e administrativas  | (3.370)             | (5.856)            |
| Honorários da administração                                     | (428)               | (444)              |
| Despesas financeiras  | (9)                 | (4.031)            |
| Receitas financeiras  | 113                 | 4.731              |
| Outras receitas (despesas) operacionais                         | -                   | 40                 |
| Equivalência patrimonial  | 12.669              | -                  |
|   | <u>8.975</u>        | <u>(8.557)</u>     |
| <b>Resultado operacional</b>                                    | <u>8.975</u>        | <u>10.628</u>      |
| <b>Outras receitas (despesas) não operacionais</b>              | <u>1</u>            | <u>1.147</u>       |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b> | <u>8.976</u>        | <u>11.775</u>      |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>                   |                     |                    |
| Do diferido   | -                   | (1.680)            |
| Do exercício  | -                   | (728)              |
| <b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>      | <u>8.976</u>        | <u>9.367</u>       |
| Participação de minoritários                                    | <u>-</u>            | <u>(390)</u>       |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                 | <u>8.976</u>        | <u>8.976</u>       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 1. Contexto operacional

A Tecnisa S.A. foi constituída em 22 de maio de 2006 e seu objeto social consiste na: (i) incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades ou empreendimentos no Brasil ou no exterior.

As sociedades integrantes das informações trimestrais consolidadas têm como atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, administração e construção de obras próprias e de terceiros, administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado através das sociedades integrantes da Tecnisa S.A. ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcios.

### **Principais empreendimentos lançados no período**

- **Avant Garde** - Empreendimento residencial de 84 unidades, integralmente em setembro de 2006 localizado na Alameda Juquis em São Paulo.
- **Near** - Empreendimento residencial de 208 unidades, integralmente lançado em agosto de 2006, localizado na Rua Alceu Maynard em São Paulo.
- **Piazza San Pietro** - Empreendimento residencial de 340 unidades, sendo 179, lançadas em junho de 2006, localizado na Rua Marina Crespi em São Paulo.

### **Reorganização e estruturação societária**

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 4 de julho de 2006, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- i. Incorporação da Tecnisa Holding Ltda., pela Tecnisa S.A.; e
- ii. Aumento de capital da Tecnisa S.A. em R\$ 78.206, referente ao acervo patrimonial líquido na data base 31 de março de 2006, com a emissão de 39.999.900 ações ordinárias.

O acervo patrimonial líquido incorporado da Tecnisa Holding Ltda. em 31 de março de 2006, consoante laudo de avaliação emitido por empresa especializada, totalizou R\$78.206 e pode ser assim resumido:

|   |        |
|---|--------|
| Ativo circulante .....                        | 10     |
| Ativo realizável a longo prazo .....          | 41.916 |
| Ativo permanente – Investimentos.....         | 39.080 |
|   | <hr/>  |
|   | 81.006 |
| Passivo exigível a longo prazo .....          | 2.800  |
|   | <hr/>  |
|   | 2.800  |
| Acervo patrimonial (patrimônio líquido) ..... | <hr/>  |
|   | 78.206 |
|   | <hr/>  |

## **2. Apresentação das informações trimestrais consolidadas**

As informações trimestrais consolidadas apresentadas, controladora (Tecnisa S.A.) e consolidado (Tecnisa S.A. e suas controladas e entidades de controle compartilhado conforme descrito na Nota Explicativa 3 - "Companhia") contêm informações contábeis relativas ao período findo em 30 de setembro de 2006, as quais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### ***Resumo das principais práticas contábeis***

A Companhia aplicou a Resolução Conselho Federal de Contabilidade (CFC) nº 963/03, emitida em 16 de maio de 2003, que estabeleceu critérios específicos para avaliação, registro de variações patrimoniais e apresentação das demonstrações financeiras para entidades imobiliárias. Essa prática foi adotada por todas as empresas apresentadas nestas demonstrações financeiras consolidadas. Esses critérios estão apresentados de forma resumida no item a) a seguir:

#### *a. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.
- A Companhia adota a política de reconhecer a receita relativa a um empreendimento somente após um período de carência de seis meses, contado do lançamento do empreendimento, à exceção dos casos em que, antes do período, o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas que a Companhia julga adequado.

*b. Uso de estimativas*

A elaboração das informações trimestrais, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, imóveis a comercializar, provisão para contingências, provisão para garantias, valorização de instrumentos derivativos, resultado de incorporação e venda de imóveis, imposto de renda corrente e diferido valores de mercado dos instrumentos financeiros entre outros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

*c. Moeda estrangeira*

Os passivos monetários denominados em moedas estrangeiras foram convertidos para Reais pela taxa de câmbio da data de fechamento do balanço, e as diferenças decorrentes de conversão de moeda foram reconhecidas no resultado do exercício.

*d. Ativos circulante e realizável a longo prazo*

- **Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão avaliadas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

- **Provisão para devedores duvidosos**

A provisão para devedores duvidosos não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem perdas na realização dos créditos com promitentes compradores de imóveis, em decorrência das garantias existentes e com base no histórico de operações.

- **Imóveis a comercializar**

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura e acabamento, bem como custos de materiais de construção) e custos de mãos-de-obra própria e terceirizada.

O terreno adquirido pode ser comprado em dinheiro, a prazo ou permutado por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, ou ainda por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo custo de construção e pelo custo da fração ideal do terreno (custo do terreno proporcional às unidades do empreendimento).

- **Despesas pagas antecipadamente**

As despesas pagas antecipadamente estão representadas por custos e despesas incorridos na manutenção dos *stands* de vendas, publicidade e propaganda e comissões pagas, diretamente relacionadas a cada empreendimento, sendo apropriados ao resultado, observando-se o mesmo percentual utilizado para o reconhecimento das receitas e do custo das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2a).

- **Demais ativos circulantes e realizável a longo prazo**

São apresentados pelo valor líquido de realização.

e. *Permanente*

- **Investimentos**

Os investimentos em empresas controladas, coligadas e equiparadas às sociedades coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial acrescido de ágio ou deduzidos de deságio, quando aplicável.

Os demais investimentos permanentes são avaliados ao custo de aquisição deduzido de provisão para desvalorização, quando aplicável.

- **Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 8 e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

f. *Passivos circulante e exigível a longo prazo*

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços.

g. *Provisões*

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou quando é constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

A Companhia tem como prática estimar perdas futuras para gastos com garantia de construção com base em dados históricos levantados com base nas informações referentes aos empreendimentos performados.

h. *Receitas financeiras*

As receitas financeiras são decorrentes, principalmente, de receita com juros (tabela price) e atualização monetária dos empreendimentos e de aplicações financeiras.

*i. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro*

Exceto quanto às sociedades que optaram pelo lucro presumido, conforme citado abaixo, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Os impostos passivos diferidos decorrentes de diferenças temporárias, principalmente pelos efeitos das diferenças entre práticas contábil e tributária para a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis, foram constituídos em conformidade com a Instrução CVM nº 371 de 27 de junho de 2002.

**Lucro presumido**

Conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades, cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8%, e a base de cálculo da contribuição social, à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos imposto e contribuição.

**3. Informações trimestrais consolidadas**

As políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme e consistente em todas as empresas consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2006.

As informações trimestrais consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Tecnisa S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum, ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários).

As sociedades controladas e sob controle comum estão a seguir relacionadas:

| <b>Sociedades controladas</b>  | <b>Percentual de participação - %</b> |
|--|---------------------------------------|
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99                                 |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....                             | 99,99                                 |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 90,00                                 |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,90                                 |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....                 | 87,50                                 |
| Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. ....                  | 99,99                                 |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99                                 |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99                                 |
| Indiana Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. ....                           | 99,99                                 |
| Texas Investimentos Imobiliários Ltda. ....                          | 99,99                                 |
| Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda. ....                     | 99,99                                 |
| Missouri Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99                                 |
| Nevada Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Montreal Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99                                 |
| Quebec Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Hudson Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99                                 |
| Calgary Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99                                 |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Magnum Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 70,00                                 |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ....                 | 99,99                                 |
| <b>Sociedades sob controle comum</b>                                 | <b>Percentual de participação - %</b> |
| Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 49,98                                 |
| Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda. ....                | 50,00                                 |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda. .... | 20,00                                 |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 37,50                                 |
| Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda. ....               | 50,00                                 |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 40,00                                 |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 50,00                                 |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....                       | 25,00                                 |
| Monjolinho Desenvolvimento Urbano SPE Ltda. ....                     | 40,00                                 |

**Descrição dos principais procedimentos de consolidação**

- a. Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- b. Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas Consolidadas;
- c. Eliminação dos saldos de receitas e despesas. Não foram identificados lucros não realizados decorrentes de negócios entre as empresas;

- d. Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas demonstrações financeiras consolidadas.

As Empresas com controle compartilhado foram consolidadas proporcionalmente em função do percentual de participação. Cada rubrica das informações trimestrais consolidadas foi, portanto, consolidada após a aplicação do percentual de participação. Conseqüentemente, não há destaque para participações de minoritários para essas empresas.

#### 4. Disponibilidades

|                              | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Caixa e bancos .....         | 185                 | 3.411              |
| Aplicações financeiras ..... | 68                  | 3.694              |

As aplicações financeiras referem-se substancialmente a certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remuneradas a taxas que variam entre 98% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Em 30 de setembro de 2006, a taxa de CDI era de 1.05% a.a.

#### 5. Contas a receber de clientes

|                  | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Circulante ..... | -                   | 86.029             |
| Longo prazo..... | -                   | 71.975             |
|                  | -                   | 158.004            |

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.a, a Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas informações trimestrais em 30 de setembro de 2006, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo de títulos a receber no período findo em 30 de setembro de 2006, referentes à atividade de incorporação e revenda de imóveis (vendas efetivadas ainda não reconhecidas como contas a receber de acordo com os critérios descritos na Nota 2.a), pode ser assim demonstrado:

|                  | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Circulante ..... | -                   | 84.376             |
| Longo prazo..... | -                   | 214.468            |
|                  | -                   | 298.844            |

Os saldos de valores a receber estão, substancialmente, atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

Os saldos de valores a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

| <b>Ano de vencimento</b> | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 2007 .....               | –                   | 20.844             |
| 2008 .....               | –                   | 59.146             |
| 2009 .....               | –                   | 30.705             |
| 2010 .....               | –                   | 28.192             |
| 2011 .....               | –                   | 23.338             |
| 2012 .....               | –                   | 18.429             |
| 2013 .....               | –                   | 15.271             |
| 2014 .....               | –                   | 9.544              |
| 2015 .....               | –                   | 5.979              |
| 2016 .....               | –                   | 3.020              |
|                          | –                   | 214.468            |

## 6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

|                             | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|
| Imóveis em construção ..... | –                   | 34.924             |
| Imóveis concluídos .....    | –                   | 7.357              |
| Terrenos.....               | –                   | 94.065             |
|                             | –                   | 136.346            |

## 7. Transações com partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos no período findo em 30 de setembro de 2006 decorrem de transações da Tecnisa S.A. e suas subsidiárias, as quais possuem vencimento de, aproximadamente, 180 dias da data do contrato, com cláusula de renovação automática e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Os contratos de mútuo determinam incidência de juros de 1% ao mês e multa de 5% sobre o montante principal, somente para as transações não liquidadas na data do vencimento determinada em contrato.

| <b>Realizável a longo prazo</b>                          | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|--|---------------------|--------------------|
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | 4.131               | –                  |
| Juquis Investimentos Imobiliários SPE Ltda.....          | 3.205               | –                  |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | 2.957               | –                  |
| Contas a receber do acionista controlador .....          | 2.500               | 2.500              |
| Califórnia Investimento Imobiliário Ltda. ....           | 2.105               | –                  |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | 827                 | –                  |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | 691                 | –                  |
| Indiana Investimentos e Participações Ltda. ....         | 288                 | –                  |
| Tecnisa Socipar Investimento Imobiliário Ltda.....       | 254                 | –                  |
| Nevada Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | 333                 | –                  |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 190                 | –                  |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....           | 125                 | –                  |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | 106                 | –                  |
| Texas Investimentos Imobiliários Ltda. ....              | 60                  | –                  |
| Cyrela Brazil Realty S.A. Emp. E Part. ....              | –                   | 2.067              |
| Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ..... | –                   | 1.212              |
| Cyrela Investimentos e Participações Ltda.....           | –                   | 969                |
| Paraguassu SPE Investimentos Imobiliários Ltda.....      | –                   | 876                |
| TPR Empreendimentos e Participações Ltda.....            | –                   | 485                |
| Cyrela Comercial Imobiliária Ltda. ....                  | –                   | 242                |
| Outros .....   | –                   | 37                 |
|  | <b>17.772</b>       | <b>8.388</b>       |

O saldo de conta a receber da empresa Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa, o qual foi eliminado na consolidação.

O saldo de contas a receber da empresa Juquis Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa bem como para pagamento de despesas com stands, e demais despesas comerciais, o qual foi eliminado na consolidação.

O saldo de contas a receber da empresa Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa, o qual foi eliminado na consolidação.

O saldo de contas a receber com o acionista controlador, no valor de R\$2.500, refere-se a empréstimo a partes relacionadas, o qual será liquidado até 31.03.2007.

O saldo de contas a receber da Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa.

O saldo de contas a receber da Empresa Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

O saldo a receber da empresa Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é decorrente de refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

O saldo a receber da empresa Cyrela Investimentos e Participações Ltda. refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

|  | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|--|---------------------|--------------------|
| <b>Passivo circulante</b>                          |                     |                    |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.....            | 23.069              | –                  |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....      | 6.022               | –                  |
| Jandira de Investimento Imobiliário SPE Ltda. .... | 1.002               | –                  |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....    | 727                 | –                  |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....      | 21                  | –                  |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários .....    | –                   | 2.910              |
| Cyrela Brazil Realty S.A. ....                     | –                   | –                  |
|  | <u>30.841</u>       | <u>2.910</u>       |

O Saldo de contas a pagar com a Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. é referente a transferência de recursos disponíveis naquela empresa para o grupo.

O Saldo de contas a pagar com a Quality Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a transferência de recursos disponíveis naquela empresa para o grupo.

O Saldo de contas a pagar com a Jandira de Investimento Imobiliário SPE Ltda. é referente a transferência de recursos disponíveis naquela empresa para o grupo.

O saldo de contas a pagar com a empresa Forest Hill de Investimentos Imobiliários no montante de R\$2.910 refere se a adiantamentos efetuados para desenvolvimento de novos negócios com a Empresa Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.

## 8. Investimentos

### a. Composição dos saldos

|   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|---|---------------------|--------------------|
| Participações em empresas controladas .....         | 115.564             | –                  |
| Participações em outras empresas.....               | 1.172               | 1.172              |
| Saldo de ágio apurado na aquisição de empresa ..... | 8.827               | 8.827              |
|   | <u>125.563</u>      | <u>9.999</u>       |

**b. Informações sobre as investidas**

| <b>Informações sobre as investidas</b>                               | <b>Participação</b> | <b>Patrimônio líquido</b> | <b>Lucro líquido</b> |
|--|---------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Sociedades controladas</b>  |                     |                           |                      |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....                             | 99,99%              | 72.408                    | 9.093                |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99%              | 12.540                    | 328                  |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 90,00%              | 41.399                    | 2.694                |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | 22.355                    | 1.201                |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | 2.859                     | 165                  |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....                 | 87,50%              | 441                       | (23)                 |
| Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. ....                  | 99,99%              | 987                       | (6)                  |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | 1.612                     | (3)                  |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | 523                       | (1)                  |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | 227                       | (379)                |
| Indiana Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | (17)                      | (27)                 |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. ....                           | 99,99%              | –                         | –                    |
| Texas Investimentos Imobiliários Ltda. ....                          | 99,99%              | 10                        | –                    |
| Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda. ....                     | 99,99%              | 10                        | –                    |
| Missouri Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | –                         | –                    |
| Nevada Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | 10                        | –                    |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Montreal Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | –                         | –                    |
| Quebec Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Hudson Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99%              | –                         | –                    |
| Calgary Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | –                         | –                    |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Magnum Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 70,00%              | 12.257                    | 413                  |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ....                 | 99,99%              | 17.218                    | (42)                 |
| <b>Sociedades sob controle comum</b>                                 |                     |                           |                      |
| Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 49,98%              | 62.058                    | 3.682                |
| Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda. ....                | 50,00%              | (147)                     | (157)                |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda. .... | 20,00%              | 45.421                    | 6.307                |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 37,50%              | 16.384                    | 1.948                |
| Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. ....                  | 8,19%               | 23.140                    | –                    |
| Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda. ....               | 50,00%              | 5.166                     | 557                  |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 40,00%              | 2.495                     | (16)                 |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 50,00%              | (545)                     | (216)                |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....                       | 25,00%              | 1.981                     | 351                  |
| Monjolinho Desenvolvimento Urbano SPE Ltda. ....                     | 40,00%              | 340.792                   | 25.869               |

**c. Movimentação dos investimentos**

|   | No início do exercício | Subscrição (redução) do capital | Equivalência patrimonial | No final do período |
|---|------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Sociedades controladas</b>                         |                        |                                 |                          |                     |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....              | 47.611                 | –                               | 9.092                    | 56.703              |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....       | 5.291                  | –                               | 328                      | 5.619               |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | 23.499                 | –                               | 2.425                    | 25.924              |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | 21.151                 | –                               | 1.201                    | 22.352              |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | 2.250                  | –                               | 165                      | 2.415               |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....  | (123)                  | –                               | (20)                     | (144)               |
| Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. ....   | 978                    | –                               | (6)                      | 972                 |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 753                    | 192                             | (3)                      | 942                 |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....          | 7                      | –                               | (1)                      | 6                   |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | 7                      | –                               | (379)                    | (372)               |
| Indiana Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | 10                     | –                               | (27)                     | (17)                |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. ....            | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Texas Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | –                      | 10                              | –                        | 10                  |
| Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda. ....      | –                      | 10                              | –                        | 10                  |
| Missouri Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Nevada Investimentos Imobiliários Ltda. ....          | –                      | 10                              | –                        | 10                  |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. ....          | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Montreal Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Quebec Investimentos Imobiliários Ltda. ....          | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Hudson Investimentos Imobiliários Ltda. ....          | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda. ....          | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. ....       | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Calcary Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda. ....        | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | –                      | –                               | –                        | –                   |
| Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | –                      | –                               | –                        | –                   |
| <b>Sociedades sob controle comum</b>                  |                        |                                 |                          |                     |
| Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda. .... | –                      | 5                               | (79)                     | (74)                |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....  | 1.002                  | –                               | (6)                      | 995                 |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....         | (177)                  | –                               | (108)                    | (285)               |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....        | 408                    | –                               | 88                       | 495                 |
| Monjolinho Desenvolvimento Urbano SPE Ltda. ....      | –                      | –                               | –                        | –                   |
|   | <u>102.667</u>         | <u>227</u>                      | <u>12.670</u>            | <u>115.564</u>      |

## 9. Imobilizado

| Descrição                                  | % - Taxa de depreciação a.a. | Controladora |             |              | Consolidado  |                |              |
|--|------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|  |                              | Custo        | Depreciação | Líquido      | Custo        | Depreciação    | Líquido      |
| Imóveis .....                              | 4                            |              |             |              | 167          | (25)           | 142          |
| Móveis e utensílios .....                  | 10                           | 670          | –           | 670          | 719          | (32)           | 687          |
| Benfeitorias em Imóveis de Terceiros ..... | 20                           | 862          | –           | 862          | 862          | –              | 862          |
| Equipamentos de informática .....          | 20                           | 230          | –           | 230          | 1.186        | (892)          | 294          |
| Softwares .....                            | 25                           | 96           | –           | 96           | 598          | (445)          | 153          |
| Veículos .....                             | 20                           | –            | –           | –            | 818          | (596)          | 222          |
|  |                              | <u>1.858</u> | <u>–</u>    | <u>1.858</u> | <u>4.350</u> | <u>(1.990)</u> | <u>2.360</u> |

## 10. Empréstimos e financiamentos

| Descrição   | Indexador | Juros médios a.a. - % |              |               |
|---|-----------|-----------------------|--------------|---------------|
|   |           |                       | Controladora | Consolidado   |
| Moeda nacional  |           |                       |              |               |
| Capital de giro .....   | CDI       | 2,42                  | 3.685        | 16.411        |
| Empréstimo Brazilian Mortgage .....   | IGPM      | 12,00                 | –            | 16.087        |
| SFH .....   | TR        | 12,00                 | –            | 44.913        |
|   |           |                       | <u>3.685</u> | <u>77.411</u> |
| Parcelas a amortizar a curto prazo classificada no passivo circulante ..... |           |                       | <u>3.685</u> | <u>22.999</u> |
| Exigível a longo prazo .....  |           |                       | <u>–</u>     | <u>54.412</u> |

As parcelas a longo prazo têm o seguinte cronograma de pagamento:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Ano de vencimento: |               |
| 2007 .....         | 23.146        |
| 2008 .....         | 13.571        |
| 2009 .....         | 17.695        |
|                    | <u>54.412</u> |

Os financiamentos e empréstimos estão garantidos por hipoteca dos bens financiados no valor de R\$344.725 em 30 de setembro de 2006 (R\$265.281 em 2005), por penhor de recebíveis e por garantias pessoais dos sócios e investimentos destes no exterior.

## 11. Participações em consórcios

Algumas subsidiárias da Tecnisa S.A. participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com terceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou aos encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado do exercício das empresas pelos mesmos critérios definidos na Nota Explicativa nº 2.a, porém a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na finalização dos empreendimentos.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de 3 (três) anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de ativo e passivo mantidos em "Participações em consórcios" com terceiros estão apresentados a seguir:

|                                   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Ativo:                            |                     |                    |
| Consórcio Peixoto Gomide .....    | -                   | 5.478              |
| Consórcio Jandira .....           | -                   | 8.255              |
| Consórcio Massacá .....           | -                   | 1.207              |
| Consórcio Afonso Brás .....       | -                   | 1.907              |
| Consórcio Residencial Focus ..... | -                   | 1.314              |
|                                   | <u>-</u>            | <u>18.161</u>      |
| Passivo:                          |                     |                    |
| Consórcio Mosatec .....           | -                   | 1.153              |
| Consórcio Juquis .....            | -                   | 296                |
| Outros consórcios .....           | -                   | 2.115              |
|                                   | <u>-</u>            | <u>3.564</u>       |

Os principais saldos ativos e passivos existentes com os consórcios, formados com empresas consolidadas, estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

| <b>Consórcio</b>            | <b>Empreendimento</b>                 | <b>Identificação</b> | <b>Previsão/<br/>conclusão da<br/>obra</b> |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| Consórcio Mosatec           | Cond. Grand Space Pinheiros           | Cristiano Viana      | 13/12/05                                   |
|                             | Cond. Grand Space Parque da Aclimação | Heitor Peixoto       | 11/11/05                                   |
|                             | Cond. Grand Space Brooklin            | Portugal             | 02/11/05                                   |
|                             | Cond. Edifício Jardins Granja Julieta | Fernandes Moreira    | 11/06/05                                   |
|                             | Cond. The Hampton                     | Inglese              | 30/06/06                                   |
| Consórcio Massacá           | Cond. Jardins de Bourgogne            | Massacá I            | 06/10/03                                   |
|                             | Cond. Jardins de Bordeaux             | Massacá II           | 10/12/03                                   |
| Consórcio Peixoto Gomide    | Cond. Dakota Jardins                  | Peixoto Gomide I     | 30/04/06                                   |
|                             | Cond. Lê Crillon                      | Peixoto Gomide II    | 18/03/06                                   |
| Consórcio Afonso Brás       | Cond. Walk Vila Nova                  | Afonso Brás          | 30/06/08                                   |
| Consórcio Jandira           | Cond. Lê Quartier Moema               | Jandira              | 21/12/04                                   |
| Consórcio Residencial Focus | Cond. Acervo Alto de Pinheiros        | Acervo               | 30/04/07                                   |
| Consórcio Juquis            | Cond. Avant Gard                      | Juquis               | 31/03/09                                   |

Os empreendimentos finalizados descritos acima foram concluídos no prazo estabelecido no início das respectivas obras.

## 12. Resultado de venda de imóveis a apropriar e adiantamento de clientes

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.a., a Companhia adota os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em construção em 30 de setembro de 2006, não estão refletidos nestas demonstrações financeiras consolidadas.

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber estão registrados como adiantamentos de clientes.

### a. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

|   | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|---------------------|--------------------|
| Resultado dos empreendimentos não refletido nas informações trimestrais consolidadas: |                     |                    |
| Receita de vendas a apropriar .....   | -                   | 150.247            |
| Custos de vendas a apropriar.....   | -                   | (92.304)           |
| Despesas comerciais a apropriar .....   | -                   | (9.435)            |
|   | <u>-</u>            | <u>48.508</u>      |

### b. Provisão para custos orçados a incorrer

|   | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|---------------------|--------------------|
| Provisão para custos orçados a incorrer dos empreendimentos não refletida nas informações trimestrais consolidadas: |                     |                    |
| Circulante .....  | -                   | 77.296             |
| Longo prazo.....  | -                   | 15.008             |
|   | <u>-</u>            | <u>92.304</u>      |

### c. Adiantamentos de clientes

|   | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|---------------------|--------------------|
| Valores recebidos por venda de empreendimento cuja incorporação encontra-se em condição suspensiva ou premissas referentes aos contratos de vendas cujas receitas não foram realizadas: |                     |                    |
| Receita a apropriar .....   | -                   | 9.407              |
| Empreendimentos com condição suspensiva.....  | -                   | 939                |
| Adiantamento por empreitada de construção .....   | -                   | 10.234             |
|   | <u>-</u>            | <u>20.580</u>      |

## 13. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Conforme mencionado na Nota 6, investimentos representativos foram efetuados na aquisição de terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pela Companhia de forma isolada ou com a participação de terceiros.

Os saldos de contas a pagar estão atualizados de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda e estão demonstrados a seguir:

|                  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Curto prazo..... | -                   | 36.076             |
| Longo prazo..... | -                   | 40.011             |
|                  | <u>-</u>            | <u>76.087</u>      |

O saldo de contas a pagar de longo prazo pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

| <u>Ano de vencimento</u> |          |               |
|--------------------------|----------|---------------|
| 2007 .....               | -        | 3.289         |
| 2008 .....               | -        | 36.722        |
| 2009 .....               | -        | -             |
|                          | <u>-</u> | <u>40.011</u> |

#### 14. Provisão para contingências

Algumas empresas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

|                    | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--------------------|---------------------|--------------------|
| Cíveis .....       | -                   | 2.495              |
| Tributárias .....  | -                   | 2.879              |
| Trabalhistas ..... | -                   | 792                |
|                    | <u>-</u>            | <u>6.166</u>       |

#### *Movimentação dos processos*

|                    | <u>Saldo em<br/>04/07/06</u> | <u>Adição da<br/>provisão</u> | <u>Utilização<br/>ou ajuste de<br/>estimativa</u> | <u>Saldo em<br/>30/09/06</u> |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|---|------------------------------|
| Cíveis .....       | 2.495                        | -                             | -   | 2.495                        |
| Tributárias .....  | 2.848                        | 31                            | -   | 2.879                        |
| Trabalhistas ..... | 792                          | -                             | -   | 792                          |
|                    | <u>6.135</u>                 | <u>31</u>                     | <u>-</u>  | <u>6.166</u>                 |

a. *Cíveis*

Em 30 de setembro de 2006, éramos parte em 66 ações cíveis, sendo que em 16 ações somos autores e em 50 ações somos réus, perfazendo o valor total reclamado de aproximadamente R\$5.500, sendo aproximadamente R\$1.400 relativos aos processos judiciais nos quais somos autores e aproximadamente R\$4.100 relativos aos processos judiciais em que somos réus. Essas ações são relativas, principalmente, à (i) rescisão de contrato de compra e venda e respectiva reintegração de posse; (ii) cobrança judicial em razão da inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; e (iii) cobrança de condomínio. Não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causariam impacto relevante nas nossas atividades.

b. *Tributárias*

A provisão para contingências tributárias está composta da seguinte forma:

|   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|---|---------------------|--------------------|
| Processo judicial referente à COFINS sobre Receitas com vendas de imóveis | –                   | 1.787              |
| Processo judicial referente a depósito recursal .....                     | –                   | 450                |
| Estimativa contábil sobre riscos referentes a tributos federais .....     | –                   | 338                |
| Outros .....  | –                   | 304                |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
|   | –                   | 2.879              |

Processo judicial no qual se discute a incidência de COFINS incidente sobre as receitas de venda de imóveis no período de fevereiro de 1996 a janeiro de 1999.

Em 30 de setembro de 2006, o valor da nossa provisão contra perdas decorrentes de processos tributários, judiciais e administrativos, pendentes era de R\$2.879. Desse valor total, o processo judicial individual mais significativo é no valor de R\$1.787, relativo ao recolhimento de COFINS sobre a receita auferida pelas vendas de bens imóveis. Com base no parecer de nossos advogados externos, constituímos provisão no valor de R\$1.787 no nosso balanço patrimonial de 30 de setembro de 2006 para tal processo.

Na esfera administrativa, o processo individual mais significativo refere-se a autos de infração lavrados a exigência dos créditos tributários de IRPJ, CSLL, COFINS e FINSOCIAL, relativo aos anos-base 1991, 1992 e 1993, sob alegação de omissão de receitas e passivo fictício em razão da não apresentação de documentos que suportaram o registro dos passivos e das despesas lançadas. O processo retornou a Primeira Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, o qual houve por excluir relevante montante, reduzindo o valor lançado nos autos de infração para R\$200. Aguardamos a intimação do acórdão em questão para oposição de embargos de declaração, se cabível. Com base no parecer de nossos advogados externos, efetuamos ao início do processo, depósito judicial de valor, à época, superior ao ora auferido, sendo que não foi constituída provisão para tal processo.

c. *Trabalhistas*

Em 30 de setembro de 2006, éramos parte em 140 processos trabalhistas instaurados contra nós em São Paulo, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$1.400. Desse número total de processos trabalhistas, 124 foram movidos por empregados de sociedades sub-empresárias, prestadoras de serviços terceirizados que foram contratadas por nós, e 16 são movidas por ex-funcionários nossos. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços contratadas por nós. A maior parte das ações nas quais as empresas controladas figuram como ré envolve problemas usuais e peculiares do negócio, relativos a pedidos de indenização por acidente de trabalho, ações de rescisão de cláusulas de contratos de trabalho, ações de reparação de danos, entre outros.

As provisões para contingências constituídas representam a melhor estimativa da administração em relação aos riscos de perda envolvidos nesses processos.

Adicionalmente, certas empresas controladas são partes direta e indiretamente em ações judiciais sobre as quais as possibilidades de êxito são prováveis, com base na opinião dos seus assessores jurídicos, e não foram constituídas provisões. Os tipos de ações e seus respectivos valores envolvidos são: (i) tributárias - R\$58; (ii) cíveis - R\$1.147 e (iii) trabalhistas - R\$378.

A Companhia está sujeita a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros, federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir as incorporações imobiliárias. Até a presente data, não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra a Companhia.

## 15. Imposto de renda e contribuição social

### ***Diferido***

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil.

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais combinadas e da despesa de imposto de renda e contribuição social debitada em resultado é demonstrada como segue:

|  | <b>Consolidado</b> |
|--|--------------------|
| Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social.....   | 11.775             |
| Alíquota fiscal combinada.....   | 34%                |
| Imposto de renda e contribuição social:  |                    |
| Pela alíquota fiscal combinada.....  | (4.004)            |
| Adições permanentes:   |                    |
| Despesas não dedutíveis.....   | (42)               |
| Efeito na mudança de prática contábil nas demais empresas consolidadas, empresas enquadradas no regime de lucro presumido..... | 1.638              |
| Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício.....  | (2.408)            |
| Alíquota efetiva.....  | <u>20%</u>         |

Considerando o atual contexto das operações da Tecnisa S.A., que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social em 30 de setembro de 2006.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência (evolução física da obra), ocorre no prazo máximo de 10 anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, gerados a partir do exercício de 1995, sem prazo de prescrição.

## **16. Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

O capital social da Tecnisa S.A. é de R\$78.206 representado por 39.999.900 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado em 4 de julho de 2006, por meio de incorporação societária da empresa Tecnisa Holding Ltda. (Nota Explicativa nº 1).

### **b. Lucros Acumulados**

Do valor total dos lucros acumulados, o montante de R\$61.470 foi constituído em decorrência de ajuste nas empresas investidas que objetivou adequar o valor de patrimônio líquido dessas investidas aos critérios contábeis requeridos pela resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03 (nota explicativa 2.a).

O ajuste contábil inicial referente à adoção dos critérios descritos no parágrafo anterior quando da incorporação (nota explicativa No. 1) foi efetuado na conta de lucros acumulados e reflete, na essência, o lucro auferido economicamente, mas ainda não realizado financeiramente naquele momento.

A destinação deste montante contabilizado na conta de lucros acumulados será determinada quanto da deliberação sobre o resultado do exercício social.

### **c. Dividendos**

O estatuto social determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado na forma do art.202 da lei 6404/76.

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 Tecnisa S.A.

O valor de R\$1.842 foi pago aos quotistas da Tecnisa Holding Ltda. nos meses de abril, maio e junho de 2006, totalizando o valor de R\$1.842 de dividendos distribuídos durante o período.

## **17. Instrumentos financeiros**

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

### **a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado**

- *Disponibilidades e aplicações financeiras*

Os saldos em conta-corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Para as aplicações financeiras o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos.

- *Partes relacionadas a receber/pagar*  
Apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado e se referem a operações com partes relacionadas.
- *Empréstimos e financiamentos*  
Os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis, e as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota Explicativa nº 9.
- *Demais instrumentos financeiros ativos e passivos*  
Os valores estimados de realização de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

#### **b. Derivativos**

A Companhia tem como política a minimização dos riscos de mercado, evitando assumir posições expostas a flutuação de valores de mercado e operando apenas instrumentos que permitam controles e riscos. A maior parte dos contratos de derivativos está relacionada a operações de swap, todas registradas na BM&F e envolvendo taxas prefixadas. Em 30 de setembro de 2006 não existem operações de derivativos em aberto.

#### **18. Plano de opção de compra de ações**

A Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 4 de julho de 2006, aprovou as diretrizes gerais do plano de opção de compra de ações ("Plano de Opção") direcionado aos administradores, empregados em posição de comando e prestadores de serviços da Tecnisa S.A. ou de empresas controladas. Nos termos do Plano de Opção, administrado pelo Conselho de Administração da Tecnisa S.A., podem ser outorgados aos beneficiários opções de compra de até o limite de 2% do total do capital social autorizado em cada ano. A opção poderá ser exercida conforme o prazo e preço a ser determinado pelo Conselho de Administração da Tecnisa S.A., quando da sua outorga.

As opções para aquisição das ações da Tecnisa S.A. poderão ser extintas ou terem seus prazos e condições de exercício modificados nas hipóteses de desligamento, por demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviço, renúncia ou destituição do cargo, aposentadoria, invalidez ou falecimento, do seu respectivo titular.

No caso de exercício da opção de compra, o Conselho de Administração da Tecnisa S.A. deverá aprovar a emissão de novas ações, dentro do limite do capital autorizado ou, desde que previamente autorizado pela CVM, autorizar a alienação de ações mantidas em tesouraria. Caso o exercício da opção de compra de ações ocorra por meio da emissão de novas ações haverá aumento no capital social da Tecnisa S.A. e os acionistas não terão preferência para subscrição de tais ações, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social e, portanto terão suas participações no capital social diluídas.

Em 17 de julho de 2006 e em 31 de outubro de 2006 o Conselho de Administração autorizou a outorga de opção de compra de ações em favor dos membros da diretoria. Os diretores contemplados com essas opções poderão adquirir um número total de 217.000 ações. O preço de exercício dessas opções corresponderá a R\$1,96 por ação, corrigido monetariamente pelo IGP-M a partir da data de celebração do Contrato de Opção até a data do exercício da opção. Essa autorização, contudo, está condicionada à conclusão da Oferta, de modo que, até a presente data, a Tecnisa S.A. não outorgou nenhuma opção de compra de ações.

## 19. Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

| <u>Descrição</u>                     | <u>Controladora</u> | <u>Controlada</u> |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Seguro de obra e riscos cíveis ..... | –                   | 249.513           |
| Incêndio e roubo.....                | 12.337              | 13.585            |
|                                      | <u>12.337</u>       | <u>263.098</u>    |

## 20. Avais, fianças e garantias

As controladas da companhia prestaram garantias às suas subsidiárias, cujos montantes em 30 de setembro de 2006 era de R\$100.144.

As controladas da companhia possuíam, em 30 de setembro de 2006, operações de securitização em aberto com bancos, no montante de R\$31.444, nas quais suas controladas participam como interveniente garantidora, com vencimentos diversos até 2014.

Os títulos utilizados para as operações de securitização tiveram os respectivos contas a receber eliminados dos saldos patrimoniais e estão relacionados a vendas de unidades de empreendimentos já concluídos.

## 21. Informações trimestrais consolidadas *pro forma*

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Tecnisa S.A. foi constituída em 22 de maio de 2006. Visando a permitir uma melhor comparabilidade e melhor compreensão da evolução dos números da Companhia, estão sendo apresentados a seguir as demonstrações de resultados consolidadas *pro forma* para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2006 e 2005.

Apresentamos, a seguir, as premissas utilizadas na elaboração dessas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma*:

- I. A Tecnisa S.A., constituída, de fato, em 22 de maio de 2006, teve sua constituição *pro forma* em 1º de janeiro de 2003, através da integralização do acervo patrimonial líquido das empresas Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda., Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. e Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda., conforme, no montante de R\$65.950, apresentado *pro forma* em 1º de janeiro de 2003, conforme apresentado abaixo;

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Ativo circulante.....       | 102.516         |
| Realizável longo prazo..... | 33.059          |
| Ativo permanente .....      | <u>1.532</u>    |
|                             | <u>137.107</u>  |
| Passivo circulante.....     | (39.160)        |
| Exigível longo prazo .....  | <u>(31.997)</u> |
|                             | <u>(71.157)</u> |
|                             | <u>65.950</u>   |

- II. Os efeitos referentes à mudança da prática contábil, conforme Nota Explicativa nº 2.a.a., no montante de R\$30.694, para os empreendimentos iniciados e não concluídos até 1º de janeiro de 2003 foram registrados a partir dessa data para fins *pro forma*.
- III. Redução de capital da Anúbis no montante total de R\$42.886, realizado, de fato, em 30 de janeiro de 2006, eliminado para fins *pro forma* nos respectivos anos em que ocorreram os aportes de capital;
- IV. Como consequência do item "III", os resultados auferidos pela Anúbis até 31 de dezembro de 2002, no valor acumulado de R\$17.230, foram excluídos dessas demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* nos respectivos anos aos quais incorreram;

As demonstrações de resultados consolidadas *pro forma* estão apresentadas no Anexo I às informações trimestrais consolidadas.

A conciliação entre a demonstração de resultados consolidado histórica e a demonstração de resultado consolidada *pro forma* está apresentada a seguir:

|   | <u>R\$</u>    |
|---|---------------|
| Saldo histórico.....  | 8.976         |
| Resultados auferidos entre 1º de janeiro e 4 de julho de 2006 ..... | <u>26.096</u> |
| Saldo <i>pro forma</i> .....  | <u>35.072</u> |

## 22. Eventos subsequentes

A Tecnisa S.A. iniciou em 1º de setembro de 2006 o processo de pedido junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para o registro de companhia aberta. Havendo a concessão do respectivo registro, a Tecnisa S.A. pretende realizar a colocação pública de suas ações, observando o disposto na Instrução CVM nº 400/03.

Em 20 de Outubro de 2006, a Tecnisa S.A. adquiriu as participações societárias, pertencentes aos demais sócios quotistas da empresa AK9 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. pelo valor de R\$1.350. Essa empresa possui o empreendimento residencial Near localizado na rua Alceu Maynard.

Nessa mesma data a Tecnisa S.A. adquiriu a empresa AK5 Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$3.542. Essa empresa possui o empreendimento residencial Escape localizado na Av. Martin Luther King .

\* \* \*

Meyer Joseph Nigri  
Presidente

Andrea Cristina Ruschmann  
Diretora-financeira e de  
Relações com Investidores

Ivam Marcelo Torres  
CRC 1SP218562/O-0

Tecnisa S.A.

Anexo I

Demonstrações consolidadas dos resultados *pro forma*

**Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2006 e 2005**

(Em milhares de Reais)

|   | <b>Consolidado<br/><i>pro forma</i></b> |                 |
|---|---|-----------------|
|   | <b>2006</b>                             | <b>2005</b>     |
| <b>Receita bruta operacional</b>                                |   |                 |
| Receita de imóveis vendidos                                     | 168.715                                 | 106.241         |
| Receita de serviços prestados                                   | 3.060                                   | 990             |
|   | <u>171.775</u>                          | <u>107.231</u>  |
| <b>Deduções da receita bruta</b>                                |   |                 |
| Impostos sobre as vendas  | (6.190)                                 | (4.213)         |
|   | <u>165.585</u>                          | <u>103.017</u>  |
| <b>Receita líquida operacional</b>                              |   |                 |
| <b>Custo das vendas e serviços</b>                              |   |                 |
| Custo dos imóveis vendidos                                      | (97.145)                                | (62.605)        |
| Custo dos serviços prestados                                    | (1.184)                                 | (127)           |
|   | <u>(98.329)</u>                         | <u>(62.732)</u> |
| <b>Lucro bruto</b>  | <u>67.257</u>                           | <u>40.285</u>   |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                         |   |                 |
| Vendas  | (8.859)                                 | (8.899)         |
| Gerais e administrativas  | (13.293)                                | (10.800)        |
| Honorários da administração                                     | (1.199)                                 | (1.223)         |
| Despesas financeiras  | (10.915)                                | (7.593)         |
| Receitas financeiras  | 12.862                                  | 9.025           |
| Outras receitas (despesas) operacionais                         | (61)                                    | -               |
| Equivalência patrimonial  | -                                       | -               |
|   | <u>(21.465)</u>                         | <u>(19.490)</u> |
| <b>Resultado operacional</b>                                    | <u>45.792</u>                           | <u>20.795</u>   |
| <b>Outras receitas (despesas) não operacionais</b>              | <u>1.147</u>                            | <u>27</u>       |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b> | <u>46.939</u>                           | <u>20.823</u>   |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>                   |   |                 |
| Do diferido   | (4.719)                                 | 97              |
| Do exercício  | (2.762)                                 | (2.520)         |
|   | <u>39.458</u>                           | <u>18.400</u>   |
| <b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>      |   |                 |
| Participação de minoritários                                    | (4.385)                                 | (991)           |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                 | <u>35.072</u>                           | <u>17.409</u>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# **Tecnisa S.A.**

Demonstrações financeiras em 31 de agosto de 2006

Tecnisa S.A.  
Demonstrações financeiras  
em 31 de agosto de 2006

Conteúdo

---

|  |           |
|--|-----------|
| Parecer dos auditores independentes .....                | 300       |
| Balancos patrimoniais .....                              | 301       |
| Demonstrações de resultados .....                        | 302       |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....   | 303       |
| Demonstrações das origens e aplicações de recursos ..... | 304       |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras .....    | 305 - 327 |

## Parecer dos auditores independentes

Ao  
Conselho de Administração e aos Acionistas da  
Tecnisa S.A.  
São Paulo - SP

Examinamos o balanço patrimonial da Tecnisa S.A. e o balanço patrimonial consolidado dessa Companhia e suas controladas, levantados em 31 de agosto de 2006, e as respectivas demonstrações de resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, correspondentes ao período de 22 de maio a 31 de agosto de 2006, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e 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 Companhia e suas controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Tecnisa S.A. e a posição patrimonial e financeira consolidada dessa Companhia e suas controladas em 31 de agosto de 2006, os resultados de suas operações, as mutações do seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos, correspondentes ao período de 22 de maio a 31 de agosto de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

11 de dezembro de 2006

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Pedro Augusto Melo  
Contador/CRC 1SP113939/O-8

Tecnisa S.A.

## Balancos patrimoniais

em 31 de agosto de 2006

(Em milhares de Reais)

| Ativo                                       | Controladora | Consolidado | Passivo  | Controladora | Consolidado |
|---|--------------|-------------|--|--------------|-------------|
| <b>Circulante</b>                           |              |             | <b>Circulante</b>  |              |             |
| Disponível                                  | 20           | 1.713       | Empréstimos e financiamentos                                 | -            | 16.636      |
| Aplicações financeiras                      | 67           | 7.188       | Fornecedores   | 250          | 3.908       |
| Contas a receber de clientes                | -            | 83.089      | Impostose contribuições a recolher                           | -            | 745         |
| Imóveis a comercializar                     | -            | 129.093     | Salários a pagar e encargos a recolher                       | 73           | 1.643       |
| Despesas antecipadas                        | 3            | 10.943      | Contas a pagar por aquisição de imóveis                      | -            | 34.883      |
| Impostos a recuperar                        | 23           | 1.766       | Adiantamentos de clientes                                    | -            | 17.686      |
| Outras contas a receber                     | 641          | 8.849       | Partes relacionadas  | 25.808       | 3.114       |
|   | 754          | 242.641     | Provisão para imposto de renda e contribuição social a pagar | -            | 505         |
|   |              |             | Outras contas a pagar  | 264          | 2.123       |
| <b>Realizável a longo prazo</b>             |              |             |  | 26.395       | 81.243      |
| Contas a receber de clientes                | -            | 72.629      | <b>Exigível a longo prazo</b>                                |              |             |
| Partes relacionadas                         | 11.174       | 5.132       | Empréstimos e financiamentos                                 | -            | 52.715      |
| Participações em consórcios                 | -            | 18.814      | Adiantamentos de clientes                                    | -            | 2.305       |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 37.442       | -           | Contas a pagar por aquisição de imóveis                      | -            | 39.938      |
| Outras contas a receber                     | -            | 2.979       | Provisão para contingências                                  | -            | 6.157       |
|   | 48.616       | 99.554      | Provisão para garantia de obras                              | -            | 455         |
|   |              |             | Participações em consórcios                                  | -            | 2.712       |
| <b>Permanente</b>                           |              |             | Impostos e contribuições sobre vendas diferidos              | -            | 6.220       |
| Investimentos                               | 121.503      | 9.999       | Imposto de renda e contribuição social diferidos             | -            | 7.624       |
| Imobilizado líquido                         | 231          | 1.361       | Outras contas a pagar  | -            | 2.473       |
|   | 121.734      | 11.360      |  | -            | 120.599     |
|   |              |             | <b>Participação de investidores minoritários</b>             |              |             |
|   |              |             | Participações de minoritários                                | -            | 7.004       |
|   |              |             |  | -            | 7.004       |
|   |              |             | <b>Patrimônio líquido</b>                                    |              |             |
|   |              |             | Capital social   | 78.206       | 78.206      |
|   |              |             | Lucros acumulados  | 66.503       | 66.503      |
|   |              |             |  | 144.709      | 144.709     |
| Total do ativo                              | 171.104      | 353.555     | Total do passivo   | 171.104      | 353.555     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações de resultados

Período de 22 de maio a 31 de agosto de 2006

*(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por ação)*

|   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>Receita bruta operacional</b>                                    |                     |                    |
| Receita de imóveis vendidos   | -                   | 32.397             |
| Receita de serviços prestados                                       | -                   | 817                |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Deduções da receita bruta</b>                                    | -                   | 33.214             |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Impostos sobre as vendas</b>                                     | -                   | (1.185)            |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Receita líquida operacional</b>                                  | -                   | 32.029             |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Custo das vendas e serviços</b>                                  |                     |                    |
| Custo dos imóveis vendidos  | -                   | (16.968)           |
| Custo dos serviços prestados  | -                   | (307)              |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
|   | -                   | (17.275)           |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Lucro bruto</b>  | -                   | 14.754             |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                             |                     |                    |
| Com vendas  | -                   | (1.949)            |
| Gerais e administrativas  | (1.675)             | (4.163)            |
| Honorários da administração   | (188)               | (216)              |
| Despesas financeiras  | (4)                 | (2.592)            |
| Receitas financeiras  | 112                 | 3.714              |
| Outras receitas (despesas) operacionais                             | -                   | (253)              |
| Equivalência patrimonial  | 8.630               | -                  |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
|   | 6.875               | (5.459)            |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Resultado operacional</b>  | 6.875               | 9.295              |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Outras receitas não operacionais</b>                             | -                   | 23                 |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b> | 6.875               | 9.318              |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| Do diferido   | -                   | (1.722)            |
| Do exercício  | -                   | (515)              |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>          | 6.875               | 7.081              |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| Participação de minoritários  | -                   | (206)              |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                     | 6.875               | 6.875              |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Quantidade de ações (mil)</b>                                    | 40.000              | 40.000             |
|   | <hr/>               | <hr/>              |
| <b>Lucro líquido por ação</b>                                       | 0,1719              | 0,1719             |
|   | <hr/>               | <hr/>              |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Tecnisa S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

**Período de 22 de maio a 31 de agosto de 2006**

*(Em milhares de Reais)*

|  |                       |                          | <u>Consolidado</u> |
|--|-----------------------|--------------------------|--------------------|
|  | <b>Capital social</b> | <b>Lucros acumulados</b> | <b>Total</b>       |
| <b>Capital social inicial integralizado em 22 de maio de 2006, no montante de R\$ 100,00 (cem reais)</b> | -                     | -                        | -                  |
| Acervo líquido incorporado em 04/07/2006   | 78.206                | -                        | 78.206             |
| Ajuste de investimentos (Nota explicativa nº 18)   | -                     | 61.470                   | 61.470             |
| Lucro líquido do período   | -                     | 6.875                    | 6.875              |
| Dividendos distribuídos (Nota explicativa nº 18)   | -                     | (1.842)                  | (1.842)            |
| <b>Saldo em 31 de agosto de 2006</b>   | <u>78.206</u>         | <u>66.503</u>            | <u>144.709</u>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações das origens e aplicações de recursos

Período de 22 de maio a 31 de agosto de 2006

(Em milhares de Reais)

|   | Controladora    | Consolidado    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Origens de recursos</b>                                      |                 |                |
| <b>Das operações</b>  |                 |                |
| Lucro líquido do período  | 6.875           | 6.875          |
| <b>Itens que não afetam o capital circulante</b>                |                 |                |
| Depreciação   | -               | 78             |
| Equivalência patrimonial  | (8.630)         | -              |
| Impostos de renda e contribuição social diferidos               | -               | 1.772          |
| Participações minoritários                                      | -               | 207            |
| Provisão para contingências                                     | -               | 22             |
| Provisão para garantia  | -               | (137)          |
| <b>Recursos originados das (consumido pelas) operações</b>      | <u>(1.755)</u>  | <u>8.817</u>   |
| <b>De quotistas</b>   |                 |                |
| Acervo líquido incorporado (Nota explicativa nº 1)              | 78.206          | 78.206         |
| Ajuste de investimentos (Nota explicativa nº 18)                | 61.470          | 61.470         |
|   | <u>139.676</u>  | <u>139.676</u> |
| <b>De terceiros</b>   |                 |                |
| Aumento do exigível a longo prazo por aquisição de imóveis      | -               | 39.938         |
| Aumento nos empréstimos e financiamentos no longo prazo         | -               | 52.715         |
| Aumento do exigível a longo prazo                               | -               | 26.289         |
| Participação de minoritários                                    | -               | 6.797          |
|   | <u>-</u>        | <u>125.739</u> |
|   | <u>137.921</u>  | <u>274.232</u> |
| <b>Aplicações de recursos</b>                                   |                 |                |
| Aquisições de bens do imobilizado                               | 231             | 1.439          |
| Aumento do contas a receber de clientes no longo prazo          | -               | 72.629         |
| Aumento do realizável a longo prazo                             | 11.174          | 26.925         |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                     | 37.442          | -              |
| Aplicações em investimentos permanentes em outras sociedades    | 104.046         | 1.172          |
| Ágio na aquisição de investimentos                              | 8.827           | 8.827          |
| Distribuições de dividendos                                     | 1.842           | 1.842          |
|   | <u>163.562</u>  | <u>112.834</u> |
| <b>Aumento do capital circulante líquido</b>                    | <u>(25.641)</u> | <u>161.398</u> |
| <b>Demonstração das variações no capital circulante líquido</b> |                 |                |
| <b>Ativo circulante</b>   |                 |                |
| No fim do período   | 754             | 242.641        |
| No início do período  | -               | -              |
|   | <u>754</u>      | <u>242.641</u> |
| <b>Passivo circulante</b>                                       |                 |                |
| No fim do período   | 26.395          | 81.243         |
| No início do período  | -               | -              |
|   | <u>26.395</u>   | <u>81.243</u>  |
|   | <u>(25.641)</u> | <u>161.398</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1 Contexto operacional

A Tecnisa S.A. foi constituída em 22 de maio de 2006 e seu objeto social consiste na: (i) incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades ou empreendimentos no Brasil ou no exterior.

As sociedades integrantes das demonstrações financeiras têm como atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, administração e construção de obras próprias e de terceiros, administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado através das sociedades integrantes da Tecnisa S.A. ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcios.

### **Principais empreendimentos lançados no período**

- **Near** - Empreendimento residencial de 208 unidades, integralmente lançado em agosto de 2006, localizado na Rua Alceu Maynard em São Paulo.
- **Piazza San Pietro** - Empreendimento residencial de 340 unidades, sendo 179 lançadas em junho de 2006, localizado na Rua Marina Crespi em São Paulo.

### **Reorganização e estruturação societária**

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 4 de julho de 2006, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- i. Incorporação da Tecnisa Holding Ltda., pela Tecnisa S.A.; e
- ii. Aumento de capital da Tecnisa S.A. em R\$78.206, referente ao acervo patrimonial líquido na data base 31 de março de 2006, com a emissão de 39.999.900 ações ordinárias.

O acervo patrimonial líquido incorporado da Tecnisa Holding Ltda. em 31 de março de 2006, consoante laudo de avaliação emitido por empresa especializada, totalizou R\$78.206 e pode ser assim resumido:

|   |        |
|---|--------|
| Ativo circulante .....                        | 10     |
| Ativo realizável a longo prazo .....          | 41.916 |
| Ativo permanente – Investimentos .....        | 39.080 |
|   | <hr/>  |
|   | 81.006 |
| Passivo exigível a longo prazo .....          | 2.800  |
|   | <hr/>  |
|   | 2.800  |
|   | <hr/>  |
| Acervo patrimonial (patrimônio líquido) ..... | 78.206 |
|   | <hr/>  |

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras apresentadas, controladora (Tecnisa S.A.) e consolidado (Tecnisa S.A. e suas controladas e entidades de controle compartilhado conforme descrito na Nota Explicativa 3 - "Companhia") foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para o período de 22 de maio a 31 de agosto de 2006.

### ***Resumo das principais práticas contábeis***

A Companhia e suas controladas aplicaram a Resolução Conselho Federal de Contabilidade (CFC) nº 963/03, emitida em 16 de maio de 2003, que estabeleceu critérios específicos para avaliação, registro de variações patrimoniais e apresentação das demonstrações financeiras para entidades imobiliárias. Esses critérios estão basicamente apresentados de forma resumida, a seguir.

#### *a. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos; e
- A Companhia adota a política de reconhecer a receita relativa a um empreendimento somente após um período de carência de seis meses, contado do lançamento do empreendimento, à exceção dos casos em que, antes do período, o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas que a Companhia julga adequado.

*b. Uso de estimativas*

A elaboração das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, imóveis a comercializar, provisão para contingências, provisão para garantias, valorização de instrumentos derivativos, resultado de incorporação e venda de imóveis, imposto de renda corrente e diferido valores de mercado dos instrumentos financeiros entre outros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

*c. Moeda estrangeira*

Os passivos monetários denominados em moedas estrangeiras foram convertidos para reais pela taxa de câmbio da data de fechamento do balanço, e as diferenças decorrentes de conversão de moeda foram reconhecidas no resultado do exercício.

*d. Ativos circulante e realizável a longo prazo*

- **Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão avaliadas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

- **Provisão para devedores duvidosos**

A provisão para devedores duvidosos não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem perdas na realização dos créditos com promitentes compradores de imóveis, em decorrência das garantias existentes e com base no histórico de operações.

- **Imóveis a comercializar**

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura e acabamento, bem como custos de materiais de construção) e custos de mãos-de-obra própria e terceirizada.

O terreno adquirido pode ser comprado em dinheiro, a prazo ou permutado por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, ou ainda por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo custo de construção e pelo custo da fração ideal do terreno (custo do terreno proporcional às unidades do empreendimento).

- **Despesas pagas antecipadamente**

As despesas pagas antecipadamente estão representadas por custos e despesas incorridos na manutenção dos *stands* de vendas, publicidade e propaganda e comissões pagas, diretamente relacionadas a cada empreendimento, sendo apropriados ao resultado, observando-se o mesmo percentual utilizado para o reconhecimento das receitas e do custo das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2a).

- **Demais ativos circulantes e realizável a longo prazo**

São apresentados pelo valor líquido de realização.

e. *Permanente*

- **Investimentos**

Os investimentos em empresas controladas e coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos de deságios quando aplicável. Os investimentos permanentes são avaliados ao custo de aquisição deduzido da provisão para desvalorização, quando aplicável.

- **Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 10 e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

f. *Passivos circulante e exigível a longo prazo*

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços.

g. *Provisões*

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou quando é constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

A Companhia tem como prática estimar perdas futuras para gastos com garantia com base em dados históricos levantados com base nas informações referentes aos empreendimentos performados.

h. *Receitas financeiras*

As receitas financeiras são decorrentes, principalmente, de receita com juros (tabela price) e atualização monetária dos empreendimentos e de aplicações financeiras.

*i. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro*

Exceto quanto às sociedades que optaram pelo lucro presumido, conforme citado abaixo, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Os impostos passivos diferidos decorrentes de diferenças temporárias, principalmente pelos efeitos das diferenças entre práticas contábil e tributária para a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis, foram constituídos em conformidade com a Instrução CVM nº 371 de 27 de junho de 2002.

**Lucro presumido**

Conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades, cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8%, e a base de cálculo da contribuição social, à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos imposto e contribuição.

**3 Demonstrações financeiras consolidadas**

As políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme e consistente em todas as empresas consolidadas para o período de 04 de julho a 31 de agosto de 2006.

As demonstrações financeiras das sociedades controladas estão sendo apresentadas consolidadas após a data da incorporação das Tecnisa Holding Ltda., conforme descrito na nota explicativa nº 1.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Tecnisa S.A e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum, ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários).

As sociedades controladas estão a seguir relacionadas:

| <b>Sociedades controladas</b>  | <b>Percentual de participação - %</b> |
|--|---------------------------------------|
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99                                 |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.....                              | 99,99                                 |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 90,00                                 |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.....                         | 99,99                                 |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.....                  | 87,50                                 |
| Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. ....                  | 99,99                                 |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.....                        | 99,99                                 |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.....                        | 99,99                                 |
| Indiana Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. ....                           | 99,99                                 |
| Texas Investimentos Imobiliários Ltda.....                           | 99,99                                 |
| Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda. ....                     | 99,99                                 |
| Missouri Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99                                 |
| Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.....                          | 99,99                                 |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.....                          | 99,99                                 |
| Montreal Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99                                 |
| Quebec Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Hudson Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99                                 |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.....                          | 99,99                                 |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99                                 |
| Calgary Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.....                        | 99,99                                 |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99                                 |
| Magnum Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 70,00                                 |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ....                 | 99,99                                 |
| <b>Sociedades sob controle comum</b>                                 | <b>Percentual de participação - %</b> |
| Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 49,98                                 |
| Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.....                 | 50,00                                 |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda. .... | 20,00                                 |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 37,50                                 |
| Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda. ....               | 50,00                                 |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 40,00                                 |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 50,00                                 |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.....                        | 25,00                                 |
| Monjolinho Desenvolvimento Urbano SPE Ltda. ....                     | 40,00                                 |

#### **Descrição dos principais procedimentos de consolidação**

- a. Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- b. Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas Consolidados;
- c. Eliminação dos saldos de receitas e despesas. Não foram identificados lucros não realizados decorrentes de transações entre as empresas; e
- d. Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas demonstrações financeiras consolidadas.

As Empresas com controle compartilhado foram consolidadas proporcionalmente em função do percentual de participação. Cada rubrica das demonstrações financeiras consolidadas foi, portanto, consolidada após a aplicação do percentual de participação. Conseqüentemente, não há destaque para participações de minoritários.

#### **4 Disponibilidades**

|                              | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Caixa e bancos .....         | 20                  | 1.713              |
| Aplicações financeiras ..... | 67                  | 7.188              |

As aplicações financeiras referem-se substancialmente a certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remuneradas a taxas que variam entre 98% e 108% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Em 31 de agosto de 2006, a taxa de CDI era de 1,25% a.a.

#### **5 Contas a receber**

|                  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Circulante ..... | -                   | 83.089             |
| Longo prazo..... | -                   | 72.629             |
|                  | <u>-</u>            | <u>155.718</u>     |

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.a, a Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo de títulos a receber no período findo em 31 de agosto de 2006, referentes à atividade de incorporação e revenda de imóveis (vendas efetivadas ainda não reconhecidas como contas a receber de acordo com os critérios descritos na Nota 2.a), já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

|                  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Circulante ..... | -                   | 86.546             |
| Longo prazo..... | -                   | 216.384            |
|                  | <u>-</u>            | <u>302.930</u>     |

Os saldos de títulos a receber estão, substancialmente, atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

Os saldos de valores a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

| <b>Ano de vencimento</b> | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 2007 .....               |                     | 26.415             |
| 2008 .....               |                     | 57.434             |
| 2009 .....               |                     | 30.857             |
| 2010 .....               |                     | 28.326             |
| 2011 .....               |                     | 23.161             |
| 2012 .....               |                     | 18.246             |
| 2013 .....               |                     | 14.615             |
| 2014 .....               |                     | 8.994              |
| 2015 .....               |                     | 5.489              |
| 2016 .....               | -                   | 2.847              |
|                          | -                   | 216.384            |

## 6 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

|                            | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|----------------------------|---------------------|--------------------|
| Imóveis em construção..... | -                   | 34.680             |
| Imóveis concluídos .....   | -                   | 7.496              |
| Terrenos .....             | -                   | 86.917             |
|                            | -                   | 129.093            |

Investimentos representativos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pela companhia e suas controladas de forma isolada ou com a participação de terceiros.

## 7 Transações com partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos no período findo em 31 de agosto de 2006 decorrem de transações com a Tecnisa S.A. e suas subsidiárias, as quais possuem vencimento de, aproximadamente, 180 dias da data do contrato, com cláusula de renovação automática e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Os contratos de mútuo determinam incidência de juros de 1% ao mês e multa de 5% sobre o montante principal, somente para as transações não liquidadas na data do vencimento determinada em contrato.

| <b>Realizável a longo prazo</b>                          | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|--|---------------------|--------------------|
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | 2.683               | –                  |
| Juquis Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ....         | 2.437               | –                  |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | 2.023               | 11                 |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | 1.780               | –                  |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | 782                 | –                  |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | 471                 | –                  |
| Tecnisa Socipar Investimento Imobiliário Ltda. ....      | 251                 | –                  |
| Indiana Investimentos e Participações Ltda. ....         | 238                 | –                  |
| Califórnia Investimento Imobiliário Ltda. ....           | 190                 | –                  |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....           | 125                 | –                  |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 110                 | –                  |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....          | 49                  | –                  |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | 35                  | –                  |
| Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ..... | –                   | 1.212              |
| Cyrela Brazil Realty S.A. Emp. e Part. ....              | –                   | 1.023              |
| Cyrela Investimentos e Participações Ltda. ....          | –                   | 969                |
| Paraguassu SPE Investimentos Imobiliários Ltda. ....     | –                   | 806                |
| TPR Empreendimentos e Participações Ltda. ....           | –                   | 485                |
| Cyrela Comercial Imobiliária Ltda. ....                  | –                   | 242                |
| Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....           | –                   | 194                |
| Outros .....   | –                   | 190                |
|  | 11.174              | 5.132              |

O saldo de conta a receber da empresa Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno e para custeio de obra naquela empresa.

O saldo de contas a receber da empresa Juquis Investimentos Imobiliários SPE Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa bem como para pagamento de despesas com stands, e demais despesas comerciais.

O saldo de contas a receber da empresa Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa bem como para pagamento de despesas com stands, e demais despesas comerciais.

O saldo de contas a receber da empresa Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa.

O saldo de contas a receber da Empresa Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

O saldo de contas a receber da empresa Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é referente a mútuo para compra de terreno naquela empresa bem como para pagamento de despesas com stands, e demais despesas comerciais.

O saldo de contas a receber da Empresa Cyrela Investimentos e Participações Ltda. refere-se ao valor líquido entre o adiantamento da distribuição de lucros do Consórcio Massacá e os respectivos acertos de contas, quando do registro da apuração dos resultados deste empreendimento.

O saldo a receber da empresa Paraguassu SPE Investimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$806, refere-se a empréstimo de mútuo com a empresa Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. para aquisição de terreno naquela empresa.

| <b>Passivo circulante</b>                          | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|--|---------------------|--------------------|
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.....            | 17.243              | –                  |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....      | 5.059               | –                  |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....      | 2.744               | –                  |
| Jandira de Investimento Imobiliário SPE Ltda. .... | 762                 | –                  |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários .....    | –                   | 2.910              |
| Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....     | –                   | 204                |
|  | <b>25.808</b>       | <b>3.114</b>       |

O saldo de contas a pagar com a Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. é referente à transferência de recursos disponíveis naquela empresa para o grupo.

O saldo de contas a pagar com a Quality Investimentos Imobiliários Ltda. é referente à transferência de recursos disponíveis naquela empresa para o grupo.

O saldo de contas a pagar com a Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. é referente à transferência de recursos disponíveis naquela empresa para o grupo.

O saldo de contas a pagar com a Jandira de Investimento Imobiliário SPE Ltda. é referente à transferência de recursos disponíveis naquela empresa para o grupo.

O saldo de contas a pagar com a empresa Forest Hill de Investimentos Imobiliários no montante de R\$2.910 refere se a adiantamentos efetuados para desenvolvimento de novos negócios com a Empresa Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.

## **8 Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC**

O saldo de adiantamento para futuro aumento de capital AFAC é originário da incorporação societária da Tecnisa Holding Ltda. na Tecnisa S.A. De acordo com o contrato social de transferência de ativos de titularidade do sócio-quotista na Tecnisa Holding Ltda. e outras operações ocorridas no período, o adiantamento para futuro aumento de capital está apresentado a seguir:

|  | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|--|---------------------|--------------------|
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.....              | 15.701              | –                  |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.....       | 6.921               | –                  |
| Forest Hill Empreendimentos Imobiliários Ltda.....   | 3                   | –                  |
| Mosaico Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....      | 12.037              | –                  |
| Quality Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....      | –                   | –                  |
| Bristol Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....      | 444                 | –                  |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. .... | 533                 | –                  |
| Juquís Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....   | 15                  | –                  |
| Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....     | 672                 | –                  |
| Alaska Empreendimentos Imobiliários Ltda.....        | 517                 | –                  |
| Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....     | 599                 | –                  |
|  | <b>37.442</b>       | <b>–</b>           |

## 9 Investimentos

### a. Composição dos saldos

|   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|---|---------------------|--------------------|
| Participações em empresas controladas.....          | 111.504             | –                  |
| Participações em outras empresas.....               | 1.172               | 1.172              |
| Saldo de ágio apurado na aquisição de empresa ..... | 8.827               | 8.827              |
|   | <u>121.503</u>      | <u>9.999</u>       |

O saldo de ágio registrado refere-se a integralização de capital social na empresa Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. e será amortizado de acordo com a realização da rentabilidade futura prevista para os empreendimentos lançados naquela empresa, com base no fluxo de caixa, conforme demonstrado a seguir.

| <b>Ano</b> | <b>Amortização</b> |
|------------|--------------------|
| 2007.....  | 805                |
| 2008.....  | 1.083              |
| 2009.....  | 2.208              |
| 2010.....  | 1.951              |
| 2011.....  | 1.404              |
| 2012.....  | 886                |
| 2013.....  | 484                |
| 2014.....  | 6                  |
|            | <u>8.827</u>       |

Os investimentos integralizados na Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. representam 8,25% do capital social daquela empresa, podendo chegar a 25% de acordo com compromisso de futura integralização de capital social no valor de aproximadamente de R\$27.333 que está condicionado a conclusão de cláusulas suspensivas existentes nesse compromisso.

**b. Informações sobre as investidas**

| <b>Informações sobre as Investidas</b>                               | <b>Participação</b> | <b>Patrimônio líquido</b> | <b>Lucro líquido</b> |
|--|---------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Sociedades controladas</b>  |                     |                           |                      |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....                             | 99,99%              | 68.686                    | 5.374                |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99%              | 13.002                    | 790                  |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 90,00%              | 40.838                    | 2.133                |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | 21.932                    | 778                  |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | 2.784                     | 90                   |
| Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....                 | 87,50%              | 445                       | (19)                 |
| Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. ....                  | 99,99%              | 989                       | (4)                  |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | 1.613                     | (2)                  |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | 523                       | (1)                  |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | 370                       | (236)                |
| Indiana Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | (17)                      | (27)                 |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. ....                           | 99,99%              | –                         | –                    |
| Texas Investimentos Imobiliários Ltda. ....                          | 99,99%              | –                         | –                    |
| Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda. ....                     | 99,99%              | 10                        | –                    |
| Missouri Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | –                         | –                    |
| Nevada Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Montreal Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | –                         | –                    |
| Quebec Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Hudson Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 99,99%              | –                         | –                    |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. ....                      | 99,99%              | –                         | –                    |
| Calgary Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda. ....                       | 99,99%              | –                         | –                    |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 99,99%              | –                         | –                    |
| Magnum Investimentos Imobiliários Ltda. ....                         | 70,00%              | 11.830                    | (14)                 |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ....                 | 99,99%              | 17.436                    | 176                  |
| <b>Sociedades sob controle comum</b>                                 |                     |                           |                      |
| Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 49,98%              | 60.969                    | 2.593                |
| Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda. ....                | 50,00%              | 2                         | (8)                  |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda. .... | 20,00%              | 43.163                    | 4.049                |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ....     | 37,50%              | 16.409                    | 1.983                |
| Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. ....                  | 8,19%               | 23.140                    | –                    |
| Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda. ....               | 50,00%              | 5.026                     | 417                  |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....                 | 40,00%              | 2.495                     | (16)                 |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....                        | 50,00%              | (490)                     | (161)                |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....                       | 25,00%              | 1.855                     | 225                  |
| Monjolinho Desenvolvimento Urbano SPE Ltda. ....                     | 40,00%              | –                         | –                    |
|  |                     | <u>333.010</u>            | <u>18.120</u>        |

Tecnisa S.A.  
 Notas explicativas às demonstrações financeiras  
 Período de 22 de maio a 31 de agosto de 2006  
 (Em milhares de Reais)

**c. Movimentação dos investimentos**

| <b>Movimentação dos Investimentos</b>                    | <b>Em<br/>22/05/2006</b> | <b>Incorporação<br/>societária</b>           | <b>Subscrição<br/>(redução)<br/>do capital</b> | <b>Dividendos</b> | <b>Equivalência<br/>patrimonial</b> | <b>Em<br/>31/08/2006</b> |
|--|--------------------------|--|--|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|  |                          | Conforme<br>Nota<br>Explicativa<br>nº 1 e 18 |  |                   |                                     |                          |
| <b>Sociedades Controladas</b>                            |                          |  |  |                   |                                     |                          |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. ....                 | –                        | 47.611                                       | –  | –                 | 5.374                               | 52.985                   |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....          | –                        | 5.291  | –  | –                 | 790                                 | 6.081                    |
| Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | 23.499                                       | –  | –                 | 1.920                               | 25.419                   |
| Quality Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | 21.151                                       | –  | –                 | 778                                 | 21.929                   |
| Bristol Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | 2.250  | –  | –                 | 90                                  | 2.340                    |
| <b>Pamplona Empreendimentos</b>                          |                          |  |  |                   |                                     |                          |
| Imobiliários SPE Ltda. ....                              | –                        | (123)  | –  | –                 | (17)                                | (140)                    |
| Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. ....      | –                        | 978  | –  | –                 | (4)                                 | 974                      |
| Ametista Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | –                        | 753  | 192  | –                 | (2)                                 | 943                      |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | –                        | 7  | –  | –                 | (1)                                 | 6                        |
| Colorado Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | –                        | 7  | –  | –                 | (236)                               | (229)                    |
| Indiana Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | 10   | –  | –                 | (27)                                | (17)                     |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. ....               | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Texas Investimentos Imobiliários Ltda. ....              | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda. ...          | –                        | –  | 10   | –                 | –                                   | 10                       |
| Missouri Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Nevada Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Montreal Investimentos Imobiliários Ltda. ...            | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Quebec Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Hudson Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda. ....             | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. ...           | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Calgary Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda. ....           | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda. ...             | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
| <b>Sociedades sob controle comum</b>                     |                          |  |  |                   |                                     |                          |
| Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários<br>Ltda. .... | –                        | –  | 5  | –                 | (4)                                 | 1                        |
| Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda. ....     | –                        | 1.002  | –  | –                 | (6)                                 | 996                      |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. ....            | –                        | (177)  | –  | –                 | (81)                                | (258)                    |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. ....           | –                        | 408  | –  | –                 | 56                                  | 464                      |
| <b>Monjolinho Desenvolvimento</b>                        |                          |  |  |                   |                                     |                          |
| Urbano SPE Ltda. ....                                    | –                        | –  | –  | –                 | –                                   | –                        |
|  | –                        | 102.667                                      | 207  | –                 | 8.630                               | 111.504                  |

**d. Investimentos em empresas de propósito específico**

De acordo com a instrução CVM 408 18/08/2004 abaixo estão apresentadas as empresas de propósitos específicos, cujos percentuais de participação e movimentação dos investimentos estão demonstrados nos quadros acima. Tais empresas foram constituídas com a finalidade específica de desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários.

- Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda.
- Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Monjolinho Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.

**e. Movimentação dos investimentos indiretos**

Abaixo estão apresentados os investimentos possuídos pela controlada Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. em empresas controladas e coligadas.

| <b>Movimentação dos Investimentos Indiretos</b>                         | <b>Em<br/>04/07/2006</b> | <b>Subscrição<br/>(redução)<br/>do capital</b> | <b>Dividendos</b> | <b>Equivalência<br/>patrimonial</b> | <b>Em<br/>31/08/2006</b> |
|---|--------------------------|--|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Sociedades Controladas</b>   |                          |  |                   |                                     |                          |
| Magnum Investimentos Imobiliários Ltda. ....                            | 8.290                    | –  | –                 | (10)                                | 8.280                    |
| Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda. ...                     | 17.258                   | –  | –                 | 176                                 | 17.434                   |
| <b>Sociedades sob controle comum</b>                                    |                          |  |                   |                                     |                          |
| Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda. ...                     | 26.148                   | –  | –                 | 1.296                               | 27.444                   |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda. .... | 6.836                    | –  | –                 | 810                                 | 7.646                    |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos<br>Imobiliários SPE Ltda. ....     | 5.607                    | –  | (197)             | 744                                 | 6.154                    |
| Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda. ...                   | 2.356                    | –  | (89)              | 209                                 | 2.476                    |
|   | <u>66.495</u>            | <u>–</u>                                       | <u>(286)</u>      | <u>3.225</u>                        | <u>69.434</u>            |

**10 Imobilizado**

| <b>Descrição</b>                             | <b>% - Taxa de<br/>depreciação<br/>a.a.</b> | <b>Controladora</b> |                    |                | <b>Consolidado</b> |                    |                |
|--|---|---------------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------|
|  |   | <b>Custo</b>        | <b>Depreciação</b> | <b>Líquido</b> | <b>Custo</b>       | <b>Depreciação</b> | <b>Líquido</b> |
| Imóveis .....                                | 4   | –                   | –                  | –              | 574                | (180)              | 394            |
| Móveis e utensílios .....                    | 10  | 38                  | –                  | 38             | 1.085              | (669)              | 416            |
| Benfeitorias em Imóveis de<br>terceiros..... | 20  | 188                 | –                  | 188            | 188                | –                  | 188            |
| Equipamentos de<br>informática .....         | 20  | 5                   | –                  | 5              | 946                | (876)              | 70             |
| Softwares.....                               | 25  | –                   | –                  | –              | 502                | (443)              | 59             |
| Veículos .....                               | 20  | –                   | –                  | –              | 818                | (584)              | 234            |
|  |   | <u>231</u>          | <u>–</u>           | <u>231</u>     | <u>4.113</u>       | <u>(2.752)</u>     | <u>1.361</u>   |

## 11 Empréstimos e financiamentos

| Descrição  | Indexador | Juros médios | Controladora | Consolidado |
|--|-----------|--------------|--------------|-------------|
|  |           | a.a. - %     |              |             |
| Moeda nacional:  |           |              |              |             |
| Capital de giro .....  | CDI       | 2,44         | –            | 8.583       |
| Plano Empresário .....   | IGPM      | 12,00        | –            | 16.097      |
| SFH.....   | TR        | 12,00        | –            | 44.671      |
|  |           |              | –            | 69.351      |
| Parcelas a amortizar a curto prazo<br>classificada no passivo circulante ..... |           |              | –            | 16.636      |
| Exigível a longo prazo .....   |           |              | –            | 52.715      |

As parcelas a longo prazo têm o seguinte cronograma de pagamento:

| Ano de vencimento | Valor  |
|-------------------|--------|
| 2007.....         | 22.241 |
| 2008.....         | 12.911 |
| 2009.....         | 17.563 |
|                   | 52.715 |

Os financiamentos e empréstimos estão garantidos por hipoteca dos bens financiados no valor de R\$330.243 em 31 de agosto de 2006, por penhor de recebíveis no valor de R\$35.004 em 31 de agosto de 2006, e por garantias pessoais dos sócios e investimentos destes no exterior.

## 12 Participações em consórcios

Algumas subsidiárias da Tecnisa S.A. participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com terceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou aos encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado do exercício das empresas pelos mesmos critérios definidos na Nota Explicativa nº 2.a., mudança de prática contábil, porém a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na finalização dos empreendimentos.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de 3 (três) anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de ativo e passivo mantidos em “Participações em consórcios” com terceiros estão apresentados a seguir:

|                                   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Ativo:                            |                     |                    |
| Consórcio Peixoto Gomide .....    | -                   | 6.234              |
| Consórcio Jandira .....           | -                   | 8.506              |
| Consórcio Massacá .....           | -                   | 1.127              |
| Consórcio Afonso Brás .....       | -                   | 1.838              |
| Consórcio Residencial Focus ..... | -                   | 1.109              |
|                                   | -                   | 18.814             |
| Passivo:                          |                     |                    |
| Consórcio Mosatec .....           | -                   | 655                |
| Consórcio Massacá – TPR .....     | -                   | 2.057              |
|                                   | -                   | 2.712              |

Os saldos ativos e passivos existentes com os consórcios, formados com empresas consolidadas, estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

| <b>Consórcio</b>                | <b>Empreendimento</b>                 | <b>Identificação</b> | <b>Previsão/<br/>conclusão da<br/>obra</b> |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| Consórcio Peixoto Gomide .....  | Cond. Dakota Jardins                  | Peixoto Gomide I     | 30/04/06                                   |
|                                 | Cond. Lê Crillon                      | Peixoto Gomide II    | 18/03/06                                   |
| Consórcio Jandira .....         | Cond. Lê Quartier Moema               | Jandira              | 21/12/04                                   |
| Consórcio Massacá .....         | Cond. Jardins de Bourgogne            | Massacá I            | 06/10/03                                   |
|                                 | Cond. Jardins de Bordeaux             | Massacá II           | 10/12/03                                   |
| Consórcio Afonso Brás .....     | Cond. Walk Vila Nova                  | Afonso Brás          | 30/06/08                                   |
| Consórcio Residencial Focus ... | Cond. Acervo Alto de Pinheiros        | Acervo               | 30/04/07                                   |
| Consórcio Mosatec .....         | Cond. Grand Space Pinheiros           | Cristiano Viana      | 13/12/05                                   |
|                                 | Cond. Grand Space Parque da Aclimação | Heitor Peixoto       | 11/11/05                                   |
|                                 | Cond. Grand Space Brooklin            | Portugal             | 02/11/05                                   |
|                                 | Cond. Edifício Jardins Granja Julieta | Fernandes<br>Moreira | 11/06/05                                   |
|                                 | Cond. The Hampton                     | Ingleses             | 30/06/06                                   |

Os empreendimentos finalizados descritos acima foram concluídos no prazo estabelecido no início das respectivas obras.

### 13 Resultado de venda de imóveis a apropriar

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.a., a Companhia adota os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em construção em 31 de agosto de 2006, não estão refletidos nestas demonstrações financeiras consolidadas.

#### a. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

|  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Resultado dos empreendimentos não refletidos nas demonstrações financeiras consolidadas: |                     |                    |
| Receita de vendas a apropriar .....  | -                   | 156.837            |
| Custos de vendas a apropriar .....   | -                   | (97.921)           |
| Despesas comerciais a apropriar .....  | -                   | (9.702)            |
|  | -                   | <u>49.214</u>      |

#### b. Provisão para custos orçados a incorrer

|  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Provisão para custos orçados a incorrer dos empreendimentos não refletidos nas informações trimestrais consolidadas: |                     |                    |
| Circulante .....   | -                   | 77.871             |
| Longo prazo .....  | -                   | 20.050             |
|  | -                   | <u>97.921</u>      |

### 14 Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber estão registrados como adiantamentos de clientes.

Do valor recebido com adiantamento por empreitada de construção, o valor de R\$10.097, refere-se ao valor recebidos dos condôminos da obra Marina Crespi, para conclusão do referido empreendimento imobiliário.

|   | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|---------------------|--------------------|
| Valores recebidos por venda de empreendimento cuja incorporação encontra-se em condição suspensiva ou premissas referentes aos contratos de vendas cujas receitas não foram realizadas: |                     |                    |
| Receita a apropriar .....   | -                   | 9.625              |
| Empreendimentos com condição suspensiva .....   | -                   | 85                 |
| Adiantamento por empreitada de construção .....   | -                   | 10.281             |
|   | -                   | <u>19.991</u>      |
| Curto prazo .....   |                     | 17.686             |
| Longo prazo .....   |                     | 2.305              |
|   |                     | <u>19.991</u>      |

## 15 Contas a pagar por aquisição de imóveis

Conforme mencionado na Nota 6, investimentos representativos foram efetuados na aquisição de terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades do Grupo de forma isolada ou com a participação de terceiros.

Os saldos de contas a pagar estão atualizados de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda e estão demonstrados a seguir:

|                  | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Curto prazo..... | -                   | 34.883             |
| Longo prazo..... | -                   | 39.938             |
|                  | <u>-</u>            | <u>74.821</u>      |

O saldo de contas a pagar a longo prazo pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

| <b>Ano de vencimento</b> | <b>Valor</b>  |
|--------------------------|---------------|
| 2007.....                | 3.288         |
| 2008.....                | 36.650        |
|                          | <u>39.938</u> |

## 16 Provisão para contingências

Algumas empresas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

|                   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|-------------------|---------------------|--------------------|
| Cíveis.....       | -                   | 2.495              |
| Tributárias.....  | -                   | 2.870              |
| Trabalhistas..... | -                   | 792                |
|                   | <u>-</u>            | <u>6.157</u>       |

### **Movimentação dos processos**

|                   | <b>Saldo em<br/>04/07/06</b> | <b>Adição da<br/>provisão</b> | <b>Utilização ou<br/>ajuste de<br/>estimativa</b> | <b>Saldo em<br/>31/08/06</b> |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------|---|------------------------------|
| Cíveis.....       | 2.495                        | -                             | -   | 2.495                        |
| Tributárias.....  | 2.848                        | 22                            | -   | 2.870                        |
| Trabalhistas..... | 792                          | -                             | -   | 792                          |
|                   | <u>6.135</u>                 | <u>22</u>                     | <u>-</u>  | <u>6.157</u>                 |

a. *Cíveis*

Em 31 de agosto de 2006, éramos parte em 66 ações cíveis, sendo que em 16 ações somos autores e em 50 ações somos réus, perfazendo o valor total reclamado de aproximadamente R\$5.500, sendo aproximadamente R\$1.400 relativos aos processos judiciais nos quais somos autores e aproximadamente R\$4.100 relativos aos processos judiciais em que somos réus. Essas ações são relativas, principalmente, à (i) rescisão de contrato de compra e venda e respectiva reintegração de posse; (ii) cobrança judicial em razão da inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; e (iii) cobrança de condomínio. Não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causariam impacto relevante nas nossas atividades.

b. *Tributárias*

A provisão para contingências tributárias está composta da seguinte forma:

|  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Processo judicial referente à COFINS sobre Receitas com vendas de imóveis..... | –                   | 1.778              |
| Processo judicial referente a depósito recursal .....                          | –                   | 450                |
| Estimativa contábil sobre riscos referentes a tributos Federais .....          | –                   | 338                |
| Outros .....   | –                   | 304                |
|  | <u>–</u>            | <u>2.870</u>       |

Em 31 de agosto de 2006, o valor da nossa provisão contra perdas decorrentes de processos tributários, judiciais e administrativos, pendentes era de R\$2.870. Desse valor total, o processo judicial individual mais significativo é no valor de R\$1.800, relativo ao recolhimento de COFINS sobre a receita auferida pelas vendas de bens imóveis. Com base no parecer de nossos advogados externos, constituímos provisão no valor de R\$1.778 no nosso balanço patrimonial de 31 de agosto de 2006 para tal processo.

Na esfera administrativa, o processo individual mais significativo atualmente refere-se a autos de infração lavrados à exigência dos créditos tributários de IRPJ, CSLL, COFINS e FINSOCIAL, relativos aos anos-base de 1991, 1992 e 1993, sob alegação de omissão de receitas e passivo fictício, em razão da não-apresentação de documentos que suportaram o registro dos passivos e das despesas lançados. O processo retornou à Primeira Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, o qual excluiu relevante montante, reduzindo o valor lançado nos autos de infração para R\$247. A Companhia aguarda a intimação do acórdão em questão para oposição de embargos de declaração, se cabível. Com base no parecer dos advogados externos, a Empresa efetuou, no início do processo, depósito judicial de valor, à época, superior ao ora auferido, não sendo constituída provisão no balanço patrimonial para tal processo.

Adicionalmente, certas empresas controladas são partes direta e indiretamente em ações judiciais sobre as quais as possibilidades de êxito são prováveis, com base na opinião dos seus assessores jurídicos, e não foram constituídas provisões. Os tipos de ações e seus respectivos valores envolvidos são: (i) tributárias - R\$58; (ii) cíveis - R\$1.147 e (iii) trabalhistas - R\$378.

c. *Trabalhistas*

Em 31 de agosto de 2006, éramos parte em 140 processos trabalhistas instaurados contra nós em São Paulo, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$1.400. Desse número total de processos trabalhistas, 124 foram movidos por empregados de sociedades sub-empresiteiras, prestadoras de serviços terceirizados que foram contratadas por nós, e 16 são movidas por ex-funcionários nossos. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços contratadas por nós. A maior parte das ações nas quais as empresas controladas figuram como ré envolve problemas usuais e peculiares do negócio, relativos a pedidos de indenização por acidente de trabalho, ações de rescisão de cláusulas de contratos de trabalho, ações de reparação de danos, entre outros.

As provisões para contingências constituídas representam a melhor estimativa da administração em relação aos riscos de perda envolvidos nesses processos.

A Companhia está sujeita a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros, federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que a Companhia e suas controladas incorram em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir as incorporações imobiliárias. Até a presente data, não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra a Companhia e suas controladas.

## 17 Imposto de renda e contribuição social

### a. *Diferido*

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil.

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais combinadas e da despesa de imposto de renda e contribuição social debitada em resultado é demonstrada como segue:

|  | <b>Consolidado</b> |
|--|--------------------|
| Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social.....   | 9.318              |
| Alíquota fiscal combinada.....   | 34%                |
| Imposto de renda e contribuição social:  |                    |
| Pela alíquota fiscal combinada .....   | (3.168)            |
| Adições permanentes: Despesas não dedutíveis .....   | (33)               |
| Exclusões.....   | 1.096              |
| Efeito na mudança de prática contábil nas demais empresas consolidadas,<br>empresas optantes do regime de lucro real .....     | (354)              |
| Efeito na mudança de prática contábil nas demais empresas consolidadas,<br>empresas optantes do regime de lucro presumido..... | 222                |
| Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício .....   | (2.237)            |
| Alíquota efetiva.....  | (24%)              |

Considerando o atual contexto das operações da Tecnisa S.A., que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social no montante de R\$12.778 em 31 de agosto de 2006.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência (evolução física da obra), ocorre no prazo máximo de 10 anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, gerados a partir do exercício de 1995, sem prazo de prescrição.

## **18 Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

O capital social da Companhia é de R\$78.206 representado por 40.000.000 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado em 04 de julho de 2006, por meio de incorporação societária da empresa Tecnisa Holding Ltda.

### **b. Lucros Acumulados**

Do valor total dos lucros acumulados, o montante de R\$61.470 foi constituído em decorrência de ajuste nas empresas investidas que objetivou adequar o valor de patrimônio líquido dessas investidas aos critérios contábeis requeridos pela resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03 (nota explicativa 2.a).

O ajuste contábil inicial referente à adoção dos critérios descritos no parágrafo anterior quando da incorporação (nota explicativa No. 1) foi efetuado na conta de lucros acumulados e reflete, na essência, o lucro auferido economicamente, mas ainda não realizado financeiramente naquele momento.

A destinação deste montante contabilizado na conta de lucros acumulados será determinada quanto da deliberação sobre o resultado do exercício social.

### **c. Dividendos**

O estatuto social determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado na forma do art.202 da Lei nº 6.404/76.

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 Tecnisa S.A.

O valor de R\$1.842 foi pago aos quotistas da Tecnisa Holding Ltda. nos meses de abril, maio e junho de 2006, totalizando o valor de R\$1.842 de dividendos distribuídos durante o período.

## 19 Instrumentos financeiros

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

### a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

- *Disponibilidades e aplicações financeiras*  
Os saldos em conta-corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.  
Para as aplicações financeiras o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos.
- *Partes relacionadas a receber/pagar*  
Apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado e se referem a operações com partes relacionadas.
- *Empréstimos e financiamentos*  
Os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis, e as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota Explicativa nº 11.
- *Demais instrumentos financeiros ativos e passivos*  
Os valores estimados de realização de ativos e passivos financeiros da Empresa foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

### b. Derivativos

A Companhia têm como política a minimização dos riscos de mercado, evitando assumir posições expostas a flutuação de valores de mercado e operando apenas instrumentos que permitam controles e riscos. A maior parte dos contratos de derivativos está relacionada a operações de swap, todas registradas na BM&F e envolvendo taxas prefixadas. Em 31 de agosto de 2006 não existem operações de derivativos em aberto.

## 20 Plano de opção de compra de ações

A Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 4 de julho de 2006, aprovou as diretrizes gerais do plano de opção de compra de ações (“Plano de Opção”) direcionado aos administradores, empregados em posição de comando e prestadores de serviços da Tecnisa S.A. ou de empresas controladas. Nos termos do Plano de Opção, administrado pelo Conselho de Administração da Tecnisa S.A., podem ser outorgados aos beneficiários opções de compra de até o limite de 2% do total do capital social autorizado em cada ano. A opção poderá ser exercida conforme o prazo e preço a ser determinado pelo Conselho de Administração da Tecnisa S.A., quando da sua outorga.

As opções para aquisição das ações da Tecnisa S.A. poderão ser extintas ou terem seus prazos e condições de exercício modificados nas hipóteses de desligamento, por demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviço, renúncia ou destituição do cargo, aposentadoria, invalidez ou falecimento, do seu respectivo titular.

No caso de exercício da opção de compra, o Conselho de Administração da Tecnisa S.A. deverá aprovar a emissão de novas ações, dentro do limite do capital autorizado ou, desde que previamente autorizado pela CVM, autorizar a alienação de ações mantidas em tesouraria. Caso o exercício da opção de compra de ações ocorra por meio da emissão de novas ações haverá aumento no capital social da Tecnisa S.A. e os acionistas não terão preferência para subscrição de tais ações, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social e, portanto terão suas participações no capital social diluídas.

Em 17 de julho de 2006 e em 31 de outubro de 2006 o Conselho de Administração autorizou a outorga de opção de compra de ações em favor dos membros da diretoria. Os diretores contemplados com essas opções poderão adquirir um número total de 217.000 ações. O preço de exercício dessas opções corresponderá a R\$1,96 por ação, corrigido monetariamente pelo IGP-M a partir da data de celebração do Contrato de Opção até a data do exercício da opção. Essa autorização, contudo, está condicionada à conclusão da Oferta, de modo que, até a presente data, a Tecnisa S.A. não outorgou nenhuma opção de compra de ações.

## 21 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

| Descrição                            | Controladora | Consolidado |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Seguro de obra e riscos cíveis ..... | –            | 249.513     |
| Incêndio e roubo .....               | 12.337       | 13.585      |
|                                      | 12.337       | 263.098     |

## 22 Avais, fianças e garantias

A Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. prestou garantias às suas subsidiárias, cujos montantes em 31 de agosto de 2006 era de R\$63.004.

| Empresa garantida                                      | Valor         |
|--|---------------|
| Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda..... | 10.000        |
| Jandira de Investimento Imobiliário SPE Ltda. ....     | 28.830        |
| Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....        | 6.174         |
| Jandira de Investimento Imobiliário SPE Ltda. ....     | 18.000        |
| <b>Total .....</b>                                     | <b>63.004</b> |

As controladas da Tecnisa S.A. possuíam, em 31 de agosto de 2006, operações de securitização em aberto com bancos, no montante de R\$31.988, nas quais essas controladas participam como interveniente garantidoras, com vencimentos diversos até 2014, conforme descrito abaixo.

| <b>Ano</b>     | <b>Valor</b> |
|----------------|--------------|
| 2006.....      | 5.652        |
| 2007.....      | 7.312        |
| 2008.....      | 5.021        |
| 2009.....      | 4.027        |
| Após 2009..... | 9.986        |
|                | <hr/>        |
|                | 31.998       |

Os títulos utilizados para as operações de securitização tiveram os respectivos contatos a receber eliminados dos saldos patrimoniais e estão relacionados a vendas de unidades de empreendimentos já concluídos.

### **23 Eventos subsequentes**

A Tecnisa S.A. iniciou em 1º de setembro de 2006 o processo de pedido junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para o registro de companhia aberta. Havendo a concessão do respectivo registro, a Tecnisa S.A. pretende realizar a colocação pública de suas ações, observando o disposto na Instrução CVM nº 400/03.

Em setembro de 2006 a Companhia lançou o empreendimento Avant Garde, empreendimento residencial de 84 localizado na Alameda Juquís em São Paulo.

Em 20 de Outubro de 2006, a Tecnisa S.A. adquiriu as participações societárias, pertencentes aos demais sócios quotistas da empresa AK9 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. pelo valor de R\$1.350. Essa empresa possui o empreendimento residencial Near localizado na rua Alceu Maynard em São Paulo.

Nessa mesma data a Tecnisa S.A. adquiriu a empresa AK5 Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$3.542. Essa empresa possui o empreendimento residencial Escape localizado na Av. Martin Luther King em São Paulo.

Meyer Joseph Nigri  
Presidente

Andrea Cristina Ruschmann  
Diretora-financeira e de  
Relações com Investidores

Ivam Marcelo Torres  
CRC 1SP218562/O-0